Bericht

über den

I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß

in Frankfurt a. M.,

16.—19. Oktober 1904.

Auf Grund der stenographischen Protokolle.

Göttingen
Vandenhoeck & Ruprecht
1905.

Inhaltsübersicht.

Seite

Vorwort 1

I. Teil: Die Organisation des Kongresses.

Grundlegende Bestimmungen 11
Ehrenpräsidium 12
Organisationsausschuß 13
Ortsausschuß 19
Mitgliederverzeichnis 20
Tagesordnung 44
Besichtigungen und Ausflug 46

II. Teil: Vorberichte.

Prof. Dr. Pohle: Statistische Unterlagen zur Beurteilung der neueren Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland 50
Landrat Berthold: Entwicklung, Stand und Einfluß der Reformmaßregeln 84
Dr. Jaeger: Zum Entwurf des preußischen Wohnungsgesetzes . 90
Dr. Heydweiller: Wohnungsherstellung und Kapitalbeschaffung . 105
Dr. Liebrecht: Die Landes-Versicherungsanstalten und das Reichsvorgehen 107
Dr. Grunenberg: Städtische Baubanken und Gemeindegarantie für zweite Hypotheken 114
Dr. Seidel: Gemeinnützige Bau- und Hypothekenbanken auf Grundlage der Selbsthilfe 116
Landesrat Passarge: Die Förderung des Baues von Landarbeiterwohnungen durch die Landes-Versicherungsanstalt Ostpreußen . 136

III. Teil: Die Verhandlungen.

Begrüßungsabend, Sonntag, 16. Oktober 150
Erste Sitzung, Montag, 17. Oktober, vorm. 9½ Uhr 158
Eröffnung. — Erklärung von Kampffmeyer. Dazu: Hartwig, Werner. — Vortrag Pohle: Die tatsächliche Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland in den letzten Jahrzehnten. — Zur Geschäftsordnung: Brentano, Südekum, Werner, Sinzheimer. — Vortrag Berthold: Entwicklung, Stand und Einfluß der Reformmaßregeln. — Besprechung: Weber, Frau Fürth, Oppenheimer, Hartmann, Freudenberg, Cohn, Hartwig.
Zweite Sitzung, Montag, 17. Oktober, nachm. 2 Uhr 194
Fortsetzung der Besprechung über die Vorträge Pohle u. Berthold: Giesberts, Hué, Erkelenz, Hartwig, Simanowski, Pohlmann, Bonne, Barge, Fischer, Baumert, Südekum, Zanders, Scheven, Hartwig, Cohn, Sarben, Naumann. — Schlußwort von Pohle

Seite

und Berthold. — Vortrag Sinzheimer: Die Aufgaben von Reich, Staat und anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften in der Wohnungsfrage (mit besonderer Berücksichtigung des preußischen Wohnungsgesetzentwurfs und des Vorgehens des Reiches).

Dritte Sitzung, Dienstag, 18. Oktober, vorm. 9½ Uhr . . . 235

Vortrag Jaeger: Die Aufgaben von Reich, Staat und anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften in der Wohnungsfrage, insbesondere der preußische Wohnungsgesetzentwurf. — Zur Geschäftsordnung: Piecq, v. Mangoldt, Werner. — Besprechung: Baumeister, Wagner, Barth, Brentano, Werner, Schirrmeister, Harris, Kampffmeyer, Körte, Frau Braun.

Vierte Sitzung, Dienstag, den 18 Oktober, nachm. 2½ Uhr . 263

Fortsetzung der Besprechung: Frau Fürth, Baumert, Behrens, Lenze, Kindermann, Frl. Lüders, Frau Ebinger. — Zur Geschäftsordnung: Potthoff, Stübben, v. Mangoldt, Schneider. — Schlußwort von Sinzheimer und Jaeger. — Werner (persönlich). — Hallgarten als Vorsitzender. v. Mangoldt. Beschluß über einen neuen Kongreß. — Vortrag Heydweiller: Wohnungserstellung und Kapitalbeschaffung: zusammenfassendes Hauptreferat. — Vortrag Liebrecht: Die Landesversicherungsanstalten und das Reichsvorgehen. — Vortrag Grunenberg: Städtische Baubanken und Gemeindegarantie für zweite Hypotheken. — Vortrag Seidel: Gemeinnützige Bau- und Hypothekenbanken auf Grundlage der Selbsthilfe. — Vortrag Passarge: Die Förderung des Baues von Landarbeiterwohnungen durch die Landesversicherungsanstalt Ostpreußen. — Erklärung von Sarrazin. Dazu: Liebrecht, Schröder.

Fünfte Sitzung, Mittwoch, 19. Oktober, vorm. 8½ Uhr . . . 336

Besprechung der Vorträge Heydweiller, Liebrecht, Grunenberg, Seidel, Passarge: Koska, Baumert, Röhrig, Werth, Hartwig, Crüger, Piecq, Damaschke, Graßmann, Giesberts, Martin, vom Grafen, Schröder, Erkelenz, Röhrig. — Schlußwort von Heydweiller und Seidel. — Schluß des Kongresses: Prinz Schönaich-Carolath, Giesberts, Hallgarten.

Oeffentliche Abendversammlung, Dienstag, 18. Oktober, abends 9 Uhr 363

Wohnungsfrage und Volkswohl. Oppenheimer und Neißer: Wohnungsfrage und Volkskrankheiten. — Gonser: Wohnungsfrage und Alkoholismus. — Pater Dalmatius und Naumann: Wohnungsfrage und Familie.

IV. Teil: Anhang.

Dr. Ph. Stein, Wohnungsfrage, Wohnungsreform und die wirtschaftlichen Momente 398

(Vom Verfasser nachträglich freundlichst zur Verfügung gestellt. Vgl. Vorwort, Seite 3, Zeile 9 v. u.)

Rednerliste 433

Vorwort.

Der Gedanke eines Allgemeinen Deutschen Wohnungs-Kongresses ist aus den Kreisen des „Vereins Reichs-Wohnungsgesetz" (Deutschen Vereins für Wohnungsreform) erwachsen. Den leitenden Kreisen des Vereins hat schon seit dessen Begründung ein derartiger Gedanke vorgeschwebt. Feste Gestalt nahm die Idee jedoch erst nach Abhaltung des 6. Internationalen Wohnungskongresses in Düsseldorf im Juni 1902 an. Man sagte sich mit Recht daß, wenn schon ein internationaler Wohnungskongreß sich als notwendig und nützlich erweise, dies in noch viel höherem Grade von einem nationalen Kongreß werde gelten müssen, und es erschien naturgemäß als die Aufgabe des „Vereins Reichs-Wohnungsgesetz", der das ganze Reich zu seinem Arbeitsfelde gemacht hat, die einleitenden Schritte zu einem solchen Unternehmen zu tun. Demgemäß wurde denn auch ein solcher Kongreß erstmalig in einer Vorstandssitzung des Vereins im September 1902 in Aussicht genommen, aber mit den unmittelbaren Vorarbeiten wurde natürlich noch nicht begonnen, da das Unternehmen nach der Abhaltung des Düsseldorfer Internationalen Wohnungskongresses 1902 nicht wohl vor dem Herbst 1904 angebracht erschien. In einer Sitzung anfangs Oktober 1903 wurde dann vom Vorstande des Vereins formell beschlossen, wenn möglich einen solchen Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß für den Herbst 1904 zu organisieren. Zunächst wurde die Schaffung eines größeren Organisationsausschusses, der Vertreter aller zu interessierenden Kreise umfassen sollte, vorgesehen. Mit den nötigen Vorarbeiten wurden insbesondere der Vorsitzende des Vereins, Herr Charles L. Hallgarten-Frankfurt a. M., und der Geschäftsführer, Herr Dr. K. von Mangoldt-Dresden, betraut und ein vorläufiger Kredit zur Deckung der etwaigen Kosten bewilligt. Die darauf sogleich in Angriff genommene Bildung des Organisationsausschusses gelang beinahe über Erwarten. Nachdem zunächst eine größere Reihe Einzelpersonen, die auf dem Gebiete des

Wohnungswesens Bedeutung besitzen, gewonnen waren, wurden mit ihrer Unterstützung namens der vier Körperschaften Verein Reichs-Wohnungsgesetz-Frankfurt a. M., Soziales Museum-Frankfurt a. M., Institut für Gemeinwohl-Frankfurt a. M. und Verein für Förderung des Arbeiterwohnungswesens-Frankfurt a. M. an eine Reihe der verschiedensten Vereine und Organisationen die Bitte gerichtet, Vertreter in den Organisationsausschuß zu entsenden; ebenso an eine Anzahl weiterer Einzelpersonen die Bitte, dem Ausschuß beizutreten. Der Erfolg war im allgemeinen sehr gut, sodaß der Ausschuß schon Anfang Dezember aus weit über 100 Personen bestand. Es fanden sich da Vertreter von Baugenossenschaften und Baugenossenschaftsverbänden, von Provinzialvereinen für Wohnungsreform, wie vor allem des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, ferner der Landes-Versicherungsanstalten, der Mietervereine, zahlreicher Arbeitervereine, größerer Arbeitgeberverbände, weiterhin Reichs- und Landtagsabgeordnete, höhere Kommunalbeamte, Gelehrte, Journalisten und endlich Vertreter befreundeter Bestrebungen in nicht unbeträchtlicher Anzahl. Sonntag, den 13. Dezember 1904, vormittags, erfolgte dann die Konstituierung und zugleich die erste Sitzung des Organisationsausschusses in Frankfurt a. M. im Saale der Polytechnischen Gesellschaft, Neue Mainzerstraße 49. Anwesend waren 63 Personen; eine weitere bedeutende Anzahl hatte sich entschuldigen lassen. Nach einer erläuternden Ansprache über Zweck und Aufgaben des Kongresses konstituierten sich die Anwesenden als Organisationsausschuß des I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongresses und nahmen die Satzungen in der weiter unten ersichtlichen Fassung an. Als 1. Vorsitzender des Kongreßvorstandes wurde Heinrich Prinz zu Schoenaich-Carolath, M. d. R. und M. d. H. H. auf Amtitz (Kr. Guben) gewählt, als 1. stellvertretender Vorsitzender Herr Charles L. Hallgarten-Frankfurt a. M., und als Generalsekretär Herr Dr. K. v. Mangoldt-Dresden. Die übrigen Vorstandsämter wurden in der aus Seite 13 ersichtlichen Weise besetzt. Übrigens traten späterhin infolge Kooptation noch einige Herren zum Vorstande hinzu, sodaß dieser zuletzt aus 12 Personen bestand. Als Zeit des Kongresses setzte der Organisationsausschuß in derselben Sitzung vom 13. Dezember den Herbst 1904 fest, als Ort Frankfurt a. M. Endlich gab er dem neugewählten Vorstande als maßgebende Weisungen für die Tagesordnung den Beschluß mit, daß innerhalb zweier eigentlicher Verhandlungstage außer

einem Generalberichte und einer mehr volkstümlich zu haltenden öffentlichen Abendversammlung zwei Spezialthemata zu behandeln seien und zwar 1. die Aufgaben des Reiches, der Einzelstaaten und der Gemeinden in der Wohnungsfrage und 2. die Beschaffung der Hypothekengelder. Dieser Beschluß über die Tagesordnung war übrigens durch ein einige Zeit vorher an eine Anzahl Sachkenner versandtes Rundschreiben, in dem auf eine Reihe in Betracht kommender Themata aufmerksam gemacht und um Ratschläge gebeten wurde, vorbereitet worden. Bereits acht Tage nach der Sitzung des Organisationsausschusses, am 21. Dezember 1903, trat der soeben eingesetzte Vorstand in Frankfurt a. M. zu einer Sitzung zusammen und stellte namentlich auf Grund der eben dargelegten Weisungen des Organisationsausschusses soweit möglich die Tagesordnung und die Namen der in Betracht kommenden Referenten des näheren fest. Auch wurde beschlossen, daß die einzelnen Referate durch Ausgabe gedruckter Vorzusammenstellungen des einschlägigen Tatsachen- und Zahlenmaterials vorbereitet werden sollten, sodaß der mündliche Vortrag selber im wesentlichen für die Entwicklung des eigentlichen Gedankenganges frei bliebe. Als Geschäftsstelle des Kongresses wurde das Bureau des Vereins Reichs-Wohnungsgesetz (Deutschen Vereins für Wohnungsreform) in Frankfurt a. M. bestimmt. Endlich wurde in Aussicht genommen, mit dem Kongreß eine kleine Ausstellung von Bauplänen, Wohnungsliteratur und dergl. zu verbinden, deren Veranstaltung das Soziale Museum-Frankfurt a. M. freundlichst übernahm. Es gelang verhältnismäßig rasch, in Ausführung dieser Beschlüsse die in Aussicht genommenen Herren Referenten zu gewinnen und überhaupt das Nötige zu tun, um die Tagesordnung des Kongresses nunmehr in allen Einzelheiten festzustellen. Sie erfuhr späterhin noch insofern eine Erweiterung über die ursprünglich gefaßten Beschlüsse hinaus, als infolge verschiedener Anregungen noch die Referate von Herrn Regierungsrat Seidel-Wiesbaden und Herrn Landesrat Passarge-Königsberg eingefügt wurden. Dahingegen mußte im letzten Augenblicke infolge plötzlicher Erkrankung des Referenten, Herrn Dr. Stein, der zweite Punkt des einleitenden Generalberichtes „Wohnungsfrage, Wohnungsreform und die wirtschaftlichen Momente" ausfallen.

Nach allen diesen Vorbereitungen konnte an die äußere Propaganda für den Kongreß herangetreten werden. Im April 1904 erschien der offizielle Aufruf für den Kongreß und kurz hinterher ein größeres erläuterndes Zirkular „Die Aufgaben des I. Allge-

meinen Deutschen Wohnungskongresses", verfaßt vom Generalsekretär. Auf Grundlage eines reichen allmählich angesammelten Adressenmaterials wurden dann im Frühjahr und den ganzen Sommer hindurch bis kurz vor Beginn des Kongresses insgesamt rund 6000 Einladungen sowohl an Behörden, wie an Körperschaften und Einzelpersonen aller Art versandt. Es sei jedoch ausdrücklich bemerkt, daß nur solche Stellen eingeladen wurden, die als Freunde der Wohnungsreform gelten konnten. Als sich indes, uneingeladen, eine Anzahl Vertreter von Haus- und Grundbesitzervereinen anmeldeten, glaubte man auch diese nicht ausschließen zu sollen, vor allem weil man ihnen um der Gerechtigkeit willen Gelegenheit geben wollte, den versammelten Wohnungsreformern gegenüber ihre Argumente wenigstens vorzutragen.

Schon bald zeigte sich, daß der Kongreß relativ stark besucht werden würde, aber die Hauptmasse der Anmeldungen lief doch erst in den letzten sechs Wochen vor dem Kongreß ein; etwa 150 Teilnehmer meldeten sich auch erst während der eigentlichen Kongreßtage selber an. Insgesamt hat die Zahl der als Mitglieder des Kongresses angemeldeten Einzelpersonen, Vertreter von Behörden, Körperschaften und dergl. nach Ausweis der berichtigten Mitgliederliste 964 betragen. Die Beteiligung am Kongreß ist damit weit nicht nur über das hinausgegangen, was sonst bei derartigen Kongressen üblich ist, sondern auch über das, was die Veranstalter des Kongresses selbst anfänglich erwartet hatten. Die weiter unten folgende Mitgliederliste des Kongresses zeigt, wie ungemein vielseitig er zusammengesetzt war und wie ihm in der Tat wohl nicht viele Kreise, die für die Wohnungsreform in Deutschland in Betracht kommen, fern geblieben sind. Mustert man die Mitgliederliste, so treten insbesondere folgende Gruppen hervor:

1. Oberbürgermeister, Bürgermeister und andere Kommunalbeamte.
2. Vertreter der Landes-Versicherungsanstalten und zahlreicher anderer Behörden.
3. Baugenossenschaftler, Mietervereinler, Vertreter der Provinzialverbände für Wohnungsreform usw., kurz eine Gruppe, die man vielleicht am besten unter dem Stichwort „eigentliche Wohnungsreformer" zusammenfaßt.
4. „Intellektuelle", z. B. Gelehrte, Vertreter verwandter gemeinnütziger Bestrebungen, Parlamentarier.
5. Bodenreformer.

6. Arbeitervertreter der verschiedensten Richtungen.
7. Hausbesitzervertreter.
8. Größere Arbeitgeber.

Tatsächlich anwesend waren bei dem Kongreß insgesamt 832 Mitglieder. Zu unserer besonderen Freude waren auch eine Anzahl Regierungen und sonstiger hoher Behörden durch ein oder mehrere Beamte ihres Ressorts vertreten. Wir nennen an dieser Stelle insbesondere folgende: Reichsamt des Innern, Reichs-Marineamt, Reichs-Versicherungsamt, Reichs-Schatzamt, Kaiserliches Gesundheitsamt, Kaiserliches Statistisches Amt, die preußischen Ministerien für Handel und Gewerbe, der Justiz und für öffentliche Arbeiten, Bayerische Regierung, Württembergisches Ministerium des Innern, Hessisches Ministerium des Innern und Hessisches Ministerium der Finanzen, die Oberpräsidenten von Breslau, Kassel, Münster, Regierungspräsidenten von Kassel, Münster, Hannover, Koblenz, Breslau, Wiesbaden u. s. w. Ihnen allen sei für die Anteilnahme, die sie dadurch unseren Bestrebungen erwiesen haben, auch an dieser Stelle herzlich gedankt!

Ungefähr vier Wochen vor dem Kongreß wurde ein kleiner Ortsausschuß in Frankfurt a. M. gebildet. Er bestand aus Herrn G. Adelmann, Buchdruckereibesitzer, als Vorsitzendem und den Herren Rechtsanwalt Dr. Sinzheimer, Frank Wetzlar, Dr. Ernst Cahn, Dr. K. von Mangoldt und Dr. Fritz Hallgarten als Beisitzern. Er nahm insbesondere in die Hand die Vermittlung von Wohngelegenheit für solche Kongreßbesucher, die dieses wünschten, ferner die Veranstaltung der Besichtigungen und Ausflüge am dritten Kongreßtage und das äußere Arrangement des Begrüßungsabends.

Die eben erwähnten Besichtigungen u. s. w., deren genaues Programm weiter unten gleichfalls abgedruckt ist, bestanden in einem Rundgange durch die Stadt Frankfurt a. M., um die Straßendurchbrüche, die Bauweise und dergl. in Augenschein zu nehmen; ferner in einem künstlerisch-historischen Spaziergange durch die innere Stadt; in eingehenden Besichtigungen der ausgedehnten Schöpfungen der gemeinnützigen Bautätigkeit in Frankfurt a. M., sowie einiger hervorragender städtischer Anlagen und Betriebe und endlich in einem Ausfluge nach der Saalburg bei Homburg v. d. H. Nach den uns zugegangenen Mitteilungen war die Beteiligung an diesen Veranstaltungen im allgemeinen sehr stark.

Im Zusammenhange mit den Besichtigungen und zu deren Vorbereitung hatte sich der stellvertretende Generalsekretär des Kongresses,

Herr Dr. Ernst Cahn-Frankfurt a. M., Sekretär am Sozialen Museum daselbst, der Mühe unterzogen, im Auftrage des Kongreßvorstandes eine gedruckte Übersicht über die gesamte gemeinnützige Bautätigkeit in Frankfurt a. M. anzufertigen; für den größten Teil der Auflage konnte ihr ein Stadtplan beigegeben werden, auf dem die betreffenden Unternehmungen besonders eingezeichnet waren. Diese literarische Arbeit, die einen durchaus vollständigen und übersichtlichen Nachweis über alles auf dem einschlägigen Gebiete in Frankfurt a. M. Geschaffene enthält, darf auch über den Kongreß hinaus einen selbständigen Wert beanspruchen, und der Verfasser hat sich durch sie ein volles Recht auf unseren besonderen Dank erworben.

Die schon oben erwähnte kleine Ausstellung von Bauplänen, Wohnungsliteratur u. s. w. fand während der Kongreßtage in einem Nebenraume des Kongresses statt, vermehrt noch durch eine große Anzahl der bekannten Künstler-Steinzeichnungen der Firma B. G. Teubner. Diese Ausstellung hat nach unseren Beobachtungen viel Anklang gefunden. Wir sind dem Sozialen Museum auch für diese Mithilfe an unserem Werk sehr verpflichtet. In dem gleichen Raum wie die Ausstellung hatte endlich auch noch ein mit uns in Verbindung stehender Buchhändler eine größere Auslage mannigfacher verkäuflicher Schriften zur Wohnungsfrage aufgestellt. Auch sie ist vielen sehr willkommen gewesen.

Der Kongreßvorstand hatte ursprünglich vorgesehen, daß auf dem Kongreß bei dem 2. Hauptgegenstande eine Resolution gefaßt werden sollte. Er schlug deshalb dem Organisationsausschusse, der am 16. Oktober vormittags zu einer Sitzung vor dem Kongresse zusammentrat, vor, die nachfolgende Resolution dem Kongresse zur Beschlußfassung zu unterbreiten:

Resolution.

I. Der I. Allgemeine Deutsche Wohnungs-Kongreß hält angesichts der Größe und Schwere der Wohnungsmißstände in Stadt wie Land unter Anerkennung des bisher Geschaffenen die bisherige Tätigkeit der Gesetzgebung und der öffentlichen Gewalten für unzureichend. Der durchgreifende Erfolg in der Wohnungsfrage, dessen wir so dringend bedürfen, ist nur durch ein weit kräftigeres Vorgehen als bisher, und zwar auf dem Wege einer einheitlichen großen Reformaktion aller berufenen Stellen zu erreichen, als welche von den öffentlichen Körperschaften sowohl das Reich wie die Einzelstaaten als auch die Kommunalkörper, die Anstalten der Sozialversicherung und die öffentlichen Sparkassen in Betracht kommen. Vom Reiche sind hierbei

nicht nur direkte eigene Maßnahmen, sondern auch die oberste Leitung des ganzen Reformwerkes zu verlangen.

Als ersten Schritt zur Durchführung einer solchen großen Reformaktion und im Sinne der wiederholten Beschlüsse des Reichstages verlangt der Kongreß die Einsetzung einer Reichskommission, bestehend aus amtlichen Vertretern, Parlamentariern und besonderen Kennern der Wohnungsfrage, mit der Aufgabe, nach vorangegangenen Vernehmuugen von Sachverständigen, über ein künftiges zusammenfassendes Vorgehen Vorschläge zu machen.

II. Der Kongreß begrüßt den vor kurzem veröffentlichten Entwurf eines preußischen Wohnungsgesetzes als einen weiteren Fortschritt an sich mit Freuden. Er verkennt allerdings nicht, daß dem Entwurf noch zahlreiche Mängel anhaften, fordert aber trotzdem alle Freunde der Wohnungsreform auf, ihn kräftig zu unterstützen.

Der Organisationsausschuß entschied sich indessen schließlich nach längerer Debatte auf dem Wege der Abstimmung dahin, nur die unter I befindlichen beiden Absätze dem Kongreß als Resolution vorzuschlagen, irgendwelche anderen Resolutionen aber nicht zur Beschlußfassung zuzulassen. Dieser letztere Entschluß wurde großenteils von der Befürchtung diktiert, daß anderenfalls die Debatte sehr leicht auf den Abweg einer reinen Formaldiskussion über Formulierung der zu fassenden Resolution geraten und derart schließlich gar kein Durchkommen mehr zu finden sein könnte. Indes konnte man sich schon gleich nach Fassung dieses bei der Kürze der Zeit etwas eilig zustande gekommenen Beschlusses doch nicht verhehlen, daß er mit den Grundsätzen der notwendigen Gerechtigkeit gegen alle Kongreßmitglieder kaum zu vereinigen sei und daß überhaupt gegen die Fassung einer Resolution durch den Kongreß mancherlei ernste Bedenken sprächen. Deshalb wurde am nächsten Tage vor Eintritt in die eigentliche Tagesordnung durch den Vorsitzenden die ganze Frage, ob überhaupt Resolutionen gefaßt werden sollten oder nicht, der Kongreßversammlung selber zur Entscheidung vorgelegt, und sie entschied sich für das letztere.

Die durch den Kongreß verursachten beträchtlichen Kosten sind aus verschiedenen Quellen gedeckt worden. Eine erhebliche Summe ergaben bereits die Mitgliederbeiträge zu 6 Mark die Karte. Weiter wurden uns in dankenswerter Weise einige größere Beiträge vom „Deutschen Verein für Wohnungsreform" (Verein Reichs-Wohnungsgesetz), der Gemeinnützigen Baugesellschaft-Frankfurt a. M. und der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen ebenda, namentlich aber vom Institut für Gemeinwohl-Frankfurt a. M. zuteil. Ferner flossen uns auf An-

suchen eine Reihe besonderer Beträge zu von einer Anzahl der im Organisationsausschusse vertretenen Körperschaften und Einzelpersonen. Die Stadt Frankfurt a. M. unterstützte das Kongreßunternehmen durch eine Beihilfe von 2000 Mark. Weitere Mittel gewährte uns eine bei Freunden der Sache in Frankfurt a. M. veranstaltete Sammlung, und das dann noch immer verbleibende Defizit haben sich zwei Gönner des Unternehmens zu tragen bereit erklärt.

Das ganze Kongreßunternehmen wäre nicht durchzuführen gewesen, wenn wir nicht von so vielen Seiten in liebenswürdigster Weise unterstützt worden wären. Es ist uns eine angenehme Pflicht, allen diesen Stellen und Personen hiermit unsern herzlichen Dank auszusprechen, insbesondere aber den Herren Referenten und Vortragenden, den Mitgliedern des Organisationsausschusses und des Ortsausschusses, der Stadt Frankfurt a. M. für mannigfache Förderung und ebenso dem Sozialen Museum in Frankfurt, endlich allen, die uns finanziell unterstützt haben und verschiedenen anderen, die wir hier nicht im einzelnen aufzählen können.

* * *

Der I. allgemeine Deutsche Wohnungskongreß hat entsprechend der großen Beachtung, die ihm in der Öffentlichkeit zuteil geworden ist, eine außerordentliche Menge öffentlicher Besprechungen und Kritiken hervorgerufen. Gewiß waren viele von diesen ungemein absprechend, aber ihnen steht gegenüber eine bedeutende Anzahl wohlwollender und anerkennender. Wir glauben nicht, daß die Kongreßleitung, wenn sie jetzt versammelt wäre, auch nur einen Augenblick zögern würde, zuzugestehen, daß in der Anlage des Kongresses manche Fehler gemacht worden sind. Eine solche Erkenntnis ist die Vorbedingung dafür, daß ein andermal diese Fehler vermieden werden. Aber es wäre auch unbillig, die großen Schwierigkeiten zu verkennen, welche ein solches Unternehmen bei dem ersten Mal naturgemäß zu überwinden hat. Liegen doch bei ihm noch keine Erfahrungen vor und macht doch beinahe jedes einzelne Glied in der langen Kette der notwendigen Vorarbeiten bei einem solchen neuen Unternehmen Anstrengungen und Überwindung von Widerständen notwendig, mit denen alte, bereits wohlfundierte Unternehmungen nicht zu rechnen haben. Vollends verkehrt aber wäre es, den großen Nutzen zu verkennen, den der I. Allgemeine Deutsche Wohnungskongreß trotz allem, was man an ihm aussetzen mag, gehabt hat.

Schon die außerordentlich starke Beteiligung war an sich ein Erfolg. Über 800 Menschen aus allen Gegenden Deutschlands, aus allen Konfessionen, aus allen Parteien, aus fast allen Ständen finden sich zusammen und diskutieren die Wohnungsfrage in einer Art, die kaum ein wesentliches Moment unerörtert läßt. Gibt es einen besseren Beweis für die im großen Publikum noch lange nicht allgemein und noch lange nicht tief genug erkannte Notwendigkeit der eingreifenden Reform, zugleich aber auch für das außerordentliche Interesse, das diese Dinge jetzt doch schon bei uns finden? Gibt es einen besseren Beweis dafür, wie die Wohnungsfrage unser gesamtes Wirtschaftsleben und unser gesamtes öffentliches Leben erfüllt als das bloße Verzeichnis der Redner, das bloße Verzeichnis der Forderungen und Wünsche, die von den einzelnen Rednern aufgestellt wurden? Und kann man glauben, daß eine Veranstaltung, die wohl wie keine zuvor bei uns die Aufmerksamkeit auf die Wohnungsverhältnisse und die Wohnungsreform gelenkt hat, ohne wesentliche nützliche Wirkungen bleiben sollte? Über das, was der Kongreß im einzelnen sachlich geleistet hat, lassen wir am besten den hiermit vorgelegten Bericht reden. Hier bemerken wir nur noch, daß auch die große Abendversammlung am 18. Oktober glänzend besucht war und daß uns über die Besichtigungen (s. oben) viele günstige Urteile zugekommen sind.

Die große Wohnungsfrage besteht am letzten Ende aus einer Fülle von Einzelfragen, die ihrerseits auf den verschiedensten Gebieten liegen: dem der Statistik, der Rechtswissenschaft, des Genossenschaftswesens, der Hygiene, der technischen Entwicklung, der Finanzwissenschaft, der öffentlichen Verwaltung usw. Alle diese Einzelfragen zusammen zur Erörterung gestellt, dadurch das ganze Wohnungsproblem der Gesamtheit unserer Bevölkerung vor Augen geführt, und auf diese Art den untrennbaren Zusammenhang der Wohnungsfrage mit den Bestrebungen aller Parteien und mit allen die Grundlagen unserer Wohlfahrt berührenden Fragen in's Klare gesetzt zu haben, das ist das Verdienst der I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongresses.

* * *

Der I. Allgemeine Deutsche Wohnungskongreß hat den bisherigen Kongreßvorstand beauftragt, in Verbindung mit dem Hauptausschusse

des Deutschen Vereins für Wohnungsreform, wenn möglich, in angemessener Frist, etwa 2—3 Jahren, wiederum einen Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß zu veranstalten. Wir geben uns der Hoffnung hin, daß es auf diesem gelingen wird, die Fehler und Mängel, die dem diesmaligen Kongreß etwa noch angehaftet haben, zu vermeiden und wir schließen daher dieses Vorwort, indem wir allen Freunden der Wohnungsreform in Deutschland zurufen: Auf Wiedersehen!

Der Vorstand des I. Allgemeinen Wohnungskongresses.

I. Teil.

Organisation des Kongresses und Mitglieder.

Grundlegende Bestimmungen.

(Satzungen).

§ 1. Im Herbst 1904 findet in Frankfurt a. M. ein Allgemeiner Deutscher Wohnungskongreß statt.

Der genauere Zeitpunkt wird vom Vorstande (§ 7) bestimmt.

§ 2. Mitglieder des Kongresses sind:

a) die Mitglieder des Organisations-Ausschusses,

b) diejenigen Einzelpersonen, Körperschaften usw., die ihren Beitritt zum Kongreß erklären und vom Vorstand aufgenommen sind:

c) die offiziellen Vertreter von Behörden.

§ 3. Die in § 2 unter a und b genannten Mitglieder zahlen einen Mitgliedsbeitrag von Mk. 6.—. Der Vorstand kann indeß solchen Mitgliedern, deren Verhältnisse dies wünschenswert machen, auf besonderes Ansuchen die Beitragszahlung erlassen oder stunden.

§ 4. Jedes Mitglied des Kongresses erhält eine Mitgliedskarte. Die Mitgliedskarten von Einzelpersonen sind nicht übertragbar.

§ 5. Die Mitglieder des Kongresses haben das Recht, an den allgemeinen Sitzungen und den durch den Kongreß etwa veranstalteten Besichtigungen, Festlichkeiten und dergl. teilzunehmen und in der Diskussion das Wort zu ergreifen. Jedes Mitglied hat ferner Anspruch auf 1 Stück des gedruckten Kongreßberichtes.

§ 6. Die oberste Leitung und Ordnung des Kongresses steht dem Organisations-Ausschuß zu. Er tritt auf Einladung des Vorsitzenden des Vorstandes (§ 7) zusammen und hat das Recht der Zuwahl.

Bei Abstimmungen des Organisations-Ausschusses steht jedem der anwesenden Mitglieder eine Stimme zu.

§ 7. Der Organisations-Ausschuß wählt aus seiner Mitte einen Vorstand, bestehend aus:

einem Vorsitzenden,
einem ersten und zweiten stellvertretenden Vorsitzenden,
einem Schatzmeister und dessen Stellvertreter,
einem Generalsekretär und dessen Stellvertreter.

Der Vorstand hat das Recht, sich durch Zuwahl von 1—5 Personen zu ergänzen.

Der Vorstand vertritt den Kongreß nach außen, führt die Beschlüsse des Organisations-Ausschusses aus und handelt auch, wenn dieser nicht versammelt ist, selbständig für ihn.

Der Vorstand kann sich in den ihm hier und in den anderen Paragraphen beigelegten Funktionen durch eines oder mehrere seiner Mitglieder vertreten lassen.

Bei Abstimmungen entscheidet die einfache Stimmenmehrheit der Anwesenden, bei Stimmengleichheit die Stimme des die Sitzung leitenden Vorsitzenden. Auch ist schriftliche Abstimmung zulässig.

§ 8. Für die Kongreßtage selber wird ein Kongreßbureau gebildet. Es besteht aus dem in § 7 genannten Vorstande und den von der ersten Kongreßversammlung zu wählenden Ehrenpräsidenten und Ehrenvizepräsidenten.

Diesem Kongreßbureau liegt die Leitung des Kongresses während der Verhandlungstage selber ob. Den Vorsitz in den Versammlungen und im Kongreßbureau führen der Vorsitzende und die beiden stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstandes abwechselnd.

§ 9. Die Vortragenden und die Redner in der Diskussion sollen sogleich nach Beendigung ihrer Ausführungen eine kurze schriftliche Zusammenfassung dieser dem Kongreßbureau behufs Unterstützung der Presse übergeben. Sie sollen ferner die Drucklegung ihrer Ausführungen für den Kongreßbericht durchsehen. Im Falle sie das eine oder andere unterlassen, tritt der bloße Titel des Vortrages oder der vom Kongreßbureau bezw. vom Vorstande redigierte Text an dessen Stelle.

§ 10. Sobald wie möglich nach Schluß der Verhandlungen wird ein ausführlicher gedruckter Kongreßbericht ausgegeben, dem, soweit möglich, das Stenogramm der Verhandlungen zugrunde gelegt werden soll. Er wird vom Vorstande redigiert.

Der Vorstand ist berechtigt, den Kongreßbericht im Buchhandel erscheinen zu lassen.

§ 11. Über alle in diesen Bestimmungen nicht vorgesehenen Fragen entscheidet der Vorstand bezw. das Kongreßbureau.

Ehrenpräsidium:

I. Ehrenpräsident: Oberbürgermeister Dr. Adickes-Frankfurt a. M.

II. Ehrenvizepräsidenten: Geheimer Baurat Stübben-Berlin-Posen; Oberbaurat Professor Baumeister-Karlsruhe; Oberbürgermeister Beck-Mannheim; Wilhelm Merton-Frankfurt a. M.; Professor Albrecht-Berlin; Stadtrat Dr. Flesch-Frankfurt a. M.; Oberbürgermeister Becker-Köln.

Organisationsausschuß:

A) Vorstand.

1. Vorsitzender: Heinrich Prinz zu Schönaich-Carolath auf Amtitz (Kreis Guben), Mitglied des Reichstags.

1. stellvertretender Vorsitzender: Charles L. Hallgarten-Frankfurt a. M.

2. stellvertretender Vorsitzender: Landesrat Dr. Liebrecht-Hannover, Vorsitzender der Landes-Versicherungsanstalt Hannover.

Schatzmeister: Justizrat Dr. Oswalt-Frankfurt a. M.

Stellvertretender Schatzmeister: Direktor Dr. Fritz Rößler jun.-Frankfurt a. M.

Generalsekretär: Dr. jur. Karl von Mangoldt-Dresden.

Stellvertretender Generalsekretär: Dr. Ernst Cahn-Frankfurt a. M.

Beisitzer: Monsignore Dr. Werthmann-Freiburg i. B., Päpstl. Geheimkämmerer und Erzbischöflicher Geistlicher Rat.
P. D. v. Bodelschwingh-Bielefeld, M. d. A.
Wirklicher Geheimer Rat Dr. Hinzpeter-Bielefeld, Exzellenz.
Lehrer G. Hoßfelder-Leipzig, Vorsitzender des Verbandes Deutscher Mietervereine.
Paul Kampffmeyer-Tegel (Berlin), Redakteur d. „Deutschen Krankenkassen-Zeitung."

B) Mitglieder.

Oberbürgermeister Dr. Adickes-Frankfurt a. M.

Telegr.-Ass. Altermann-Leipzig, Verband D. Post- u. Telegr.-Assist.

Dr. Arndt-Frankfurt a. M., Verein für Volkswirtschaft und Gewerbe.

G. Aßmus-Frankfurt a. M., Deutschnat. Handlungsgeh.-Verb., Frankf.

Justus Bärrn-Frankfurt a. M., Evangel. Arbeiterverein, Frankfurter Wohnungsgenossenschaft.

Ludwig Bangel, Kaufm., Frankfurt a. M., Vors. d. Deutschen Arbeiter-Hausrates.

Oberlehrer Dr. Barge-Leipzig, Vorstandsmitglied des Leipziger Mietervereins.

Adolf Baumann-Frankfurt a. M., Verein Reichs-Wohnungsgesetz.

Oberbaurat Prof. Baumeister-Karlsruhe, Verb. D. Architekten- und Ingenieur-Vereine.

Oberbürgermeister Beck-Mannheim, Stadtgemeinde Mannheim.

Arbeitersekretär J. Becker-Frankfurt a. M., Christl. Gewerkschaftskartell.

Justizrat Dr. Benkard-Frankfurt a. M.

Staatsminister a. D. von Berlepsch, Seebach, Vors. der Ges. f. Soz. Reform.

Eduard Bernstein-Berlin, Schriftsteller.

Landrat Berthold-Blumenthal (Hann.), Verb. d. Baugenossensch. Deutschlands.

Dr. W. Bode-Weimar, Geschäftsführ. d. Vereins f. Gasthaus-Reform.

Dr. med. Bornstein-Leipzig, Verband Deutscher Mietervereine.

Heinrich Bovensiepen-Frankfurt a. M., Verb. Deutsch. Handlungsgeh., Kreisverein Frankfurt a. M.
Direktor Dr. Brandts-Düsseldorf.
Fabrikbes. Franz Brandts-M.-Gladbach. 1. Vorsitz. d. Verb. „Arbeiterwohl", u. d. Volksver. f. d. kath. Deutschland.
Professor Dr. Lujo Brentano-München.
Franz Brofft-Frankfurt a. M., Frankfurter Gemeinnütz. Baugesl.
Dr. G. v. Brüning-Frankfurt a. M.
Kommerzienrat Dr. Brunck-Ludwigshafen.
Dr. med. Buecheler-Frankfurt a. M., Evang. Arbeiterv. Frankf. a. M.
Generalsekretär H. A. Bueck-Berlin, Zentralverb. D. Industrieller.
Regierungssekretär Bunge-Kassel, Beamten-Wohnungsverein Kassel.
Prof. Dr. Burchard-Frankfurt a. M., Rektor d. Akademie f. Sozial- und Handelswissenschaften.
Dr. Crüger-Charlottenburg-Berlin, Allgem. Verb. d. auf Selbsthilfe beruhenden deutschen Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften.
Adolf Damaschke-Berlin, Vors. d. Bundes Deutsch. Bodenreformer.
Fräulein Guida Diehl-Frankfurt a. M., Deutsch-Evang. Frauenbund.
Aug. Diener, Krankenkontrolleur, Frankfurt a. M.
Regierungsrat Dr. Dietz-Darmstadt, Landes-Versicherungsanst. Großh. Hessen und Thüringen.
Freiherr v. Diergardt-Mojawola, Regbez. Breslau.
Direktor Dr. Dörr-Frankfurt a. M., Frankf. Verein f. Hygiene.
Dr. med. Otto Dornblüth-Frankfurt a. M., Frankf. Verein für Hygiene.
L. Dorschu-Frankfurt a. M., Sekretär des Gewerkschaftskartells Frankfurt a. M.
Dr. R. Drill-Frankfurt a. M., Redakteur der Frankfurter Zeitung.
Dr. jur. M. Drucker-Leipzig, Verband Deutscher Mietervereine.
Privatdozent Dr. R. Eberstadt-Berlin.
Frau Julie Eichholz-Hamburg, Verband Norddeutsch. Frauenvereine.
Hans Elbert-Frankfurt a. M., Verein Reichs-Wohnungsgesetz.
Auguste Ellers-Hagen i. W., Rheinisch-Westf. Frauenbund.
Josef Elsenheimer, Lehrer, Charitasverband Frankfurt a. M.
Bergmeister Engel-Essen a. d. R., Geschäftsf. d. Ver. f. d. bergbaulichen Interessen im Oberbergamts-Bezirk Dortmund.
Buchdruckereibesitzer Englert-Offenbach a. M., Evang. Volksverein Offenbach a. M.
J. H. Epstein-Frankfurt a. M., Vorsitz. der Ortsgr. Frankfurt a. M. des Bundes Deutscher Bodenreformer.
Heinrich Erkes, Kaufm., Köln, Kölner Mieterverein.
Karl Fiebig-Frankfurt a. M., Beamter d. Ortskrankenkasse.
Bürgermeister Fischer-Magdeburg, Stadtgemeinde Magdeburg.
Stadtrat Dr. Flesch-Frankfurt a. M., Verein Reichs-Wohnungsgesetz.
Professor Dr. Flesch-Frankfurt a. M., Verb. Fortschrittlich. Frauenver.
Dr. Föhr-Jena, Zeiß-Werke.

Pfarrer Förster-Frankfurt a. M., Hilfsausschuß des Evang. Arbeitervereins.
Justizrat Dr. Fösser-Frankf. a. M., Charitasverb. Frankf. a. M. und Verein Reichs-Wohnungsgesetz.
Prof. Dr. Ernst Francke-Berlin, Herausgeb. d. „Soz. Praxis", Generalsekretär der Gesellschaft für Soziale Reform.
Fabrikant Hermann Franken-Schalke-Gelsenkirchen, Bund Evang. Arbeitervereine, Schalker Spar- und Bauverein.
Landtagsabgeordneter Bürgermeister Dr. Frenay-Bensheim.
Direktor Dr. Freund-Berlin, Landes-Versicherungsanst. Berlin.
Professor Dr. K. J. Fuchs-Freiburg i. B.
Stadtverordneter Karl Friedrich Funck-Frankfurt a. M., M. d. A.
Frau Henriette Fürth-Frankfurt a. M.
Geheimer Kommerzienrat Dr. Gans-Frankfurt a. M.
Direktor Gebhard-Lübeck, Landesversicherungsanstalt d. Hansestädte.
Justizrat Dr. Geiger-Frankfurt a. M., Vorsitz. d. Bau- u. Sparvereins.
Geh. Kommerzienrat Gibsone-Danzig, Abeggg'sche Stiftung für Arbeiterwohnungen.
Arbeiter-Sekretär J. Giesberts-M.-Gladbach.
Kreisdirektor Freiherr v. d. Goltz-Diedenhofen.
Eduard Gräf-Frankfurt a. M., Arbeiter-Sekr. u. Vorsitz. d. Allgem. Ortskrankenkasse Frankfurt a. M.
Emil Gruber, Buchbindermeister, Frankfurt a. M., Charitasverband Frankfurt a. M.
Dr. Grunenberg-Düsseldorf, Generalsekr. d. Rhein. Ver. z. Förder. des Arbeiterwohnungswesens.
Fräulein Betty Günther-Bonn, Rheinisch-Westfäl. Frauenbund.
Rechtsanwalt Dr. Guttmann-Wiesbaden, Verein z. Bekämpfung der Schwindsuchtsgefahr u. z. Förderung d. Baues gesunder u. billiger Wohnungen im Reg.-Bezirk Wiesbaden.
Frau Konsul A. Hoesch-Dortmund, Rheinisch-Westf. Frauenbund, Ver. Frauenbild.-Frauenerwerb.
Rechtsanwalt Haeuser-Frankfurt a. M., Syndikus d. Höchster Farbw.
Landesversicherungsrat Hansen-Kiel, Landesversicherungsanst. Schlesw.-Holst., Vorsitz. d. Verb. Schles.-Holst. Baugenossenschaften.
Prof. D. Dr. Harnack-Berlin, Mitgl. d. Kgl. Preuß. Akad. d. Wissensch. Präsident des Evangel.-Soz. Kongresses.
Dr. jur. Hatschek-Frankfurt a. M., Syndikus d. Handelskammer.
Landrat a. D. Dr. Heydweiller-Denzerheide bei Ems.
Gerhard Heil-Frankfurt a. M., Vorsitz. d. Kath. Arbeiterv. Frankf. a. Main.
Prof. Dr. Hieber-Stuttgart, M. d. R.
Geistlicher Rat Stadtpfarrer Dr. Hilfrich-Frankf. a. M., Charitasverband Frankfurt a. M.
Dr. Max Hirsch-Berlin, M. d. A., Verbandsanwalt der Deutschen Gewerkvereine.

Kommerzienrat Karl Hoff-Frankfurt a. M.
Professor Dr. Hitze-Münster i. W., M. d. R., Deutsch. Zentralkomitee zur Errichtung von Heilstätten für Lungenkranke.
Dr. Paul Hohenemser-Frankfurt a. M., Evangel. Arbeiterverein.
Kreiskassenbuchhalter a. D. Wilhelm Huth-Frankfurt a. M., Vorsitzender des Beamten-Wohnungsvereins Frankfurt a. M.
Dr. Eugen Jäger-Speyer, Mitgl. d. Reichstags und d. bayr. Kammer der Abgeordneten.
Dr. E. Jüngst-Essen a. d. R., Verein f. d. bergbaul. Interessen im Oberbergamtsbezirk Dortmund.
Konsistorialrat Pfarrer Kayser-Frankf. a. M., Vorsitz. d. Evangel. Vereins für Innere Mission Frankfurt a. M.
Geh. Kommerzienrat Kirdorf-Rheinelbe b. Gelsenkirchen, Zentralverb. Deutscher Industrieller.
Gewerberat Kliewer-Frankf. a. M., Vorst. d. Kgl. Gewerbe-Insp. I., Frankfurt a. M.
Dr. jur. Chr. Klumker-Frankfurt a. M., Direktor d. Zentrale für priate Fürsorge.
Assessor Dr. jur. A. Knauer-Frankf. a. M., Ver. Reichs-Wohnungsges.
Dr. W. Kobelt-Schwanheim, Herausgeber der „Gemeinnützigen Blätter für Hessen und Nassau".
Albert Kohn-Berlin, Ortskrankenk. für d. Gewerbebetr. d. Kaufl., Handelsl. u. Apothek. zu Berlin u. Zentral-Kom. d. Krankenkassen Berlins und der Vororte.
Rechnungsrat Koska-Berlin, Beamten-Wohnungsver. zu Berlin.
Bürgermeister Krafft-Ludwigshafen a. Rh.
Frau Prof. E. Krukenberg-Kreuznach, Rhein.-Westf. Frauenbund.
Arthur Landeck-Frankfurt a. M., Deutschnat. Handlungsgehilfen-Verband, Ortsgruppe Frankfurt a. M.
Wilh Langendorf-Frankfurt a. M., Frankf. Wohnungsgenossensch.
Fabrikant Langsdorf-Friedberg i. H., Ev. Arb.-Verein Friedberg.
Frau T. v. Langsdorff-Neuß, Rheinisch-Westfäl. Frauenbund.
Jakob Latscha-Frankfurt a. M., Verein Reichs-Wohnungsgesetz.
Stadtrat Levin-Frankfurt a. M., Verein f. Volkswirtschaft u. Gewerbe.
Frau Lewisson-Frankfurt a. M., Verb. Fortschrittl. Frauen-Vereine, Verein für Frauenstimmrecht.
Regierungs- u. Gewerberat Dr. Leymann-Wiesbaden, Erster Vorsitz. des Beamten-Wohnungsvereins Wiesbaden.
Gustav de Liagre-Leipzig, Gesellsch. f. Soz. Ref., Zweigver. Leipzig.
Oberinspektor Lieber-Bielefeld-Gadderbaum, Verein „Arbeiterheim".
Direktor Lindheimer-Böhm-Frankfurt a. M., Bau- u. Sparverein.
Verwaltungsdir. Linz-Wiesbaden, M. d. A., Verein z. Bekämpfung d. Schwindsuchtsgefahr u. zur Förderung d. Banes gesunder u. billiger Wohnungen im Regierungsbezirk Wiesbaden.
Gewerbeinspektor Dr. Mansfeld-Frankf. a. M., Vorst. d. Königl. Gewerbeinspektion II.

Eduard Martell-Lehrer, Frankf. a. M., Verein Reichswohnungsges.
Oberbürgermeister Marx-Düsseldorf.
Stephan Mattar-Wiesbaden, Bund der Industriellen.
Anton Matti-Frankfurt a. M., Charitas-Verband Frankfurt a. M.
Kgl. Landrat Dr. Maurach-Danzig, Langfuhr, Vorsitz. d. Aufsichtsrates der Siedlungsgesellschaft „Schellmühl".
Max May, Schriftsteller, Heidelberg.
Wilhelm Merton-Frankfurt a. M.
M. F. Meyer-Frankfurt a. M., Deutschnat. Handlungsgeh.-Verband, Ortsgruppe Frankfurt a. M.
Georg Meyer-Frankfurt a. M., Frankfurter Wohnungsgenossenschaft.
Rentner Montandon-Wiesbaden, Ver. z. Bekämpf. d. Schwindsuchtsgefahr u. z. Förder. d. Baues gesund. u. billiger Wohnungen im Regierungsbezirk Wiesbaden.
Frl. Paula Müller-Hannover, Deutsch-Evangelischer Frauenbund.
Frau Dr. Mummenhoff-Bochum, Rheinisch-Westfäl. Frauenbund.
Lehrer Naumann-Leipzig, Verband Deutscher Mieter-Vereine.
D. Friedr. Naumann-Schöneberg-Berlin, Herausg. d. „Hilfe".
Kgl. Baurat Neher-Frankfurt a. M., Verband Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine.
Geh. Medizinalrat Professor Dr. Neißer-Breslau, Deutsche Gesellsch zur Bekämpfung der Geschlechtskrankheiten.
Oberbürgermeister Nollau-Remscheid.
Sanitätsrat Dr. Obertüschen-Wiesbaden, Verein z. Bekämpf. der Schwindsuchtsgef. u. z. Förderung d. Baues gef. u. billiger Wohnungen im Regierungsbezirk Wiesbaden.
Rudolf Oeser-Frankfurt a. M., M. d. A., Redakteur d. Frankf. Ztg.
Dr. Franz Oppenheimer-Berlin.
Reichsgraf v. Oppersdorf-Majorat Oberglogau, Ober-Schlesien, Mitglied des Preußischen Herrenhauses.
Ludwig Opificius-Frankfurt a. M., Aussch. f. Volksvorlesungen, Verein Reichs-Wohnungsgesetz.
Rechtsanwalt Dr. Osann jun., Darmstadt.
Fabrikant Pelzer-Teacher-Rheydt, 2. Vorsitz. d. Rhein. Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens Düsseldorf.
Dr. Arthur Pfungst-Frankfurt a. M., Vorsitz. d. Deutschen Gesellschaft für Ethische Kultur.
Dr. August Pieper-M.-Gladbach, Generaldir. d. Volksvereins für das katholische Deutschland.
Frau Kommerzienrat Karl Poensgen-Düsseldorf, Rhein.-Westfäl. Frauenverband.
Dr. L. Pohle-Frankfurt a. M., Professor a. d. Akad. für Sozial- und Handelswissenschaften.
Walther vom Rath-Frankfurt a. M.
Simon Ravenstein-Frankfurt a. M., Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen.

Rechtsanwalt Dr. jur. Reis-Stuttgart, Stuttgarter Mieterverein.
Gemeinderat Dr. Rettich-Stuttgart, Vorsitz. d. Wohnungsamtes d. Stadt Stuttgart.
Wilhelm Reuter-Frankfurt a. M., Frankf. Wohnungsgenossensch., Evangelischer Arbeiterverein.
Direktor Dr. Heinrich Rößler-Frankfurt a. M., stellvertr. Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung.
Anton Roos-Frankfurt a. M., Frankfurter Mieterverein.
Frau Baurat Roßbach-Leipzig.
Dr. v. Rottenburg-Bonn, Exzellenz.
Oberlehr. Stadtverordn. Sandrock-Kassel, Vorsitz. d. Kasseler Wohnungs-Mietervereins.
Wilh. Schack-Hamburg, Mitgl. d. Hamb. Bürgersch., Vorsteher des Deutschnationalen Handlungsgehilfen-Verbandes.
Stadtrat v. Schenckendorff-Görlitz, Vorsitz. d. Zentralausschusses zur Förderung der Volks- und Jugendspiele.
Frau D. Scheven-Dresden.
Benno Schmidt-Frankfurt a. M., Frankfurter Mieterverein, Volks-Bau- und Sparverein.
Wilh. Schmidt-Frankfurt a. M., M. d. R., Ver. Reichs-Wohnungsges.
Dr. med. Schmidt-Bonn, stellvertr. Vorsitz. d. Zentralaussch. zur Förderung der Volks- und Jugendspiele.
Pfarrer Schmitt-Höchst a. M., Vorsitz. d. Mittelrhein. Verb. Evangel. Arbeitervereine.
Beigeordneter Alexander Schmitz-Rheydt, Stadtgemeinde Rheydt.
Prof. Dr. G. Schmoller-Berlin, Vorsitz. d. Vereins f. Sozialpolitik.
Dr. Schnapper-Arndt-Frankfurt a. M., Dozent a. d. Akademie für Sozial- und Handelswissenschaften.
Lic. theol. Schneemelcher-Rummelsburg-Berlin, Generalsekr. des Evangelisch-Sozialen Kongresses.
Oberbürgermeister Schneider-Magdeburg, Stadtgemeinde Magdeburg.
Dr. K. Schrader-Berlin, M. d. R., Gesellsch. f. Verbr. v. Volksbild.
Landesrat Dr. Schröder-Kassel, M. d. A., Landesversicherungsanstalt Hessen-Nassau.
Karl Schuhmacher-Berlin, Herausg. u. Verl. d. „Wohnungsreform".
Arthur Schwarz-Frankfurt a. M., Verb. Deutsch. Handlungsgeh.
Robert Selbach-Köln, Beamten-Wohnungsverein Köln.
Eugen Simanowski-Berlin, Zentrale f. d. deutsch. Krankenkassenw.
Privatdozent Dr. L. Sinzheimer-München.
Dr. med. Sioli-Frankf. a. M., Dir. d. Frankf. Irrenanst., 1. Vorsitz. des Ärztlichen Vereins.
Professor Dr. Sippel-Frankfurt a. M.
Professor Dr. Sombart-Breslau.
Stadtverordneter L. Sonnemann-Frankfurt a. M.

Geh. Sanitätsr. Dr. Spieß-Frankf. a. M., geschäftsf. Sekr. d. Deutsch. Vereins für öffentliche Gesundheitspflege.

Professor Dr. Staudinger-Darmstadt.

Dr. phil. Ph. Stein-Frankfurt a. M., Soziales Museum.

Frau Susanne Steinhausen-Hannover, Deutsch-Evang. Frauenb.

Johann Peter Steitz-Frankfurt a. M., Evangel. Arbeiterverein.

Dr. med. Albert Stern-Frankfurt a. M., Ver. Reichs-Wohnungsges.

Geh. Baurat Stübben-Köln, Verband deutscher Architekten- und Ingenieurvereine.

Dr. Albert Südekum-Berlin, M. d. R.

Frau Rosalie Teblée-Frankf. a. M., Vorsitz. d. Frauenbildungsver.

Oberbürgermeister Dr. Tettenborn-Rheydt, Stadtgemeinde Rheydt.

Pfarrer W. Teudt-Frankfurt a. M., Evangel. Ver. f. innere Mission.

R. Thomé-Frankf. a. M., Präsid. d. Kgl. Eisenbahndir. Frankf. a. M.

Arbeitersekretär Timm-München.

Prof. Dr. Trommershausen-Frankf. a. M., Evang.-Soz. Kongr.

Samuel Uhlfelder-Frankf. a. M., Aktienbaugesellsch. f. kl. Wohn.

Kornelius Ulsamer-Frankf. a. M., Christl. Gewerkschaftskartell.

Geheimer Reg.-Rat Bürgermeister Dr. Varrentrapp-Frankf. a. M. Vorsitzender des Vorstandes der Gemeinnützigen Baugesellschaft.

Dr. Andreas Voigt-Frankfurt a. M., Professor an der Akademie für Sozial- und Handelswissenschaften.

Geh. Regierungsrat Professor Dr. Adolf Wagner-Berlin.

Oberbürgermeister Wagner-Ulm, Königliche Kreishauptstadt Ulm.

Pfarrer Lic. theol. Weber-M.-Gladbach, Vorsitz. des Gesamtverbandes Evangelischer Arbeitervereine Deutschlands.

Heinrich Weber-Frankfurt a. M., Vorsitz. d. Innungsausschusses.

Oberlandesgerichtsrat Wellstein-Frankfurt a. M., M. d. R.

Dr. O. Wiefeld-Essen-Ruhr, Beigeordneter.

Dr. L. v. Wiese-Frankfurt a. M., Institut für Gemeinwohl.

Stadtrat Dr. Woell-Frankfurt a. M., Verein Reichs-Wohnungsgesetz.

Prediger Zettelmann-Mannheim, Verein Reichs-Wohnungsgesetz.

Buchhändler Zöphel-Leipzig, Verband Deutscher Mietervereine.

Oberbürgermeister Zweigert-Essen (Ruhr).

Ortsausschuß:

G. Adelmann, Vorsitzender.
Dr. Ernst Cahn.
Dr. Fritz Hallgarten.
Dr. Karl v. Mangoldt.
Rechtsanwalt Dr. Hugo Sinzheimer.
Frank Wetzlar.

Mitglieder-Verzeichnis des I. Allgemeinen Deutschen Wohnungs-Kongresses.

Vorbemerkung: Das nachfolgende Mitglieder-Verzeichnis ist alphabetisch nach Familiennamen und da, wo keine persönlichen Vertreter bekannt waren, nach dem Anfangswort der betreffenden Vereinigung usw. geordnet. Auf den Namen und Titel folgt die Bezeichnung der Stelle, welche durch das betreffende Kongreßmitglied vertreten wurde. Diejenigen Kongreßmitglieder, welche durch einen * bezeichnet sind, waren bei dem Kongreß nicht persönlich anwesend. Für unbedingte Richtigkeit aller Einzelheiten in dem nachfolgenden Verzeichnis kann trotz aller Sorgfalt nicht Gewähr geleistet werden.

Abelsdorf, Walter, Heidelberg. Hilfsarb. im. statist. Amt, Mannheim.
v. Achenbach, Höchst a. M. Landrat.
Aehnelt, Hans, Berlin SW. Rechtsanwalt, Verein Berliner Grundeigentümer „Süd-Ost".
Aktiengesellschaft f. kleine Wohnungen, Frankf. a. M.
Ackermann, Dr., Danzig. Stadtrat, Magistrat Danzig.
Adelmann, G., Frankfurt a. M. Druckerei.
Adler, Dr., Franz, Frankfurt a. M. Nationalökonom.
Ahsbahs, Elmshorn (Holstein). Stadtrat, Spar- u. Bauverein.
Albermann, Kalk (Rhld.) Bürgermeister, Stadtgemeinde.
Alberti, Dr., Wiesbaden. Justizrat. Verband der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften am Mittelrhein.
Albrecht, Prof. Dr., Gr. Lichterfelde. Herausgeber der Zeitschrift für Wohnungswesen.
Allgemeiner Mietbewohnerverein, Dresden.
Allgemeiner Verband deutscher Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, Charlottenburg.
Altermann, Leipzig. Postassistent, Verband Deutsch. Post- u. Telegr.-Assistenten in Berlin.
Altfelix, Dr., Lahr. Oberbürgermeister in Lahr, Stadtgemeinde.
Altonaer Spar- und Bauverein, E. G. m. b. H., Altona.
André, Prof. Dr., Marburg a. L.
Andressen, H., Hamburg. Vorstandsmitgl. des Bauvereins.
Andersson, Thor., Stockholm.
Andreae, Jean, Frankfurt a. M. Kommerzienrat.
Appelius, Düsseldorf. Landesrat, Wohnungsfürsorge-Verein Düsseldorf.
Arndt, Dr., P., Eschersheim. Verein für Volkswirtsch. u. Gewerbe.
Arendt, M.-Gladbach. Stadtbaurat.
Aschrott, Dr., Elberfeld. Landgerichtsdirektor.
Aßmuß, G., Frankfurt a. M. Deutschnationaler Handlungsgehilfenverband, Ortsgruppe Frankfurt a. M.
Augustiner, Frankfurt a. M. Friedb. Landstr. 218.
Back, Straßburg i. E. Bürgermeister, Unterstaatssekretär a. D. Stadtgemeinde Straßburg i. E.
Bade, Geestemünde. Senator, Magistrat.
Baer, Frankfurt a. M. Stadtrat.

Bärrn, Justus, Frankfurt a. M.
Balzer, Karl, Wiesbaden. Spar- u. Bauverein.
Bangel, Ludwig, Frankfurt a. M.
Barth, Konrad, München. Verbandsdirektor, Zentralverband Deutsch. Konsumvereine.
* Barth, E., Erfurt Stadtverordneter.
Barge, Dr. H., Oberlehrer, Leipzig. Mieterverein.
Barth, Fr. Chr., Eichlinghofen. Generalsekretär des Rheinisch-Westf. Verbandes der Evangelischen Arbeitervereine.
Barkowski, Hubertus, Berlin C. 2. Berliner Grundbesitzerverein.
Bassermann, Ernst, Mannheim. Stadtverordneter, Stadtgemeinde. Mannheim, M. d. R.
Bauer, Dr., Hannover. Senat der Stadt Hannover.
Bauer, Dr. med., Stuttgart-Ostheim. Stadtrat, Nationalsozialer Ortsverein Stuttgart.
Baumann, Adolf, Frankfurt a. M. Deutscher Verein für Wohnungsreform.
Baumeister, Professor, Karlsruhe. Oberbaurat, Verband Deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine.
Baumert, Dr., Spandau. Justizrat. Preußischer Verband Städt. Haus- und Grundbesitzer-Vereine.
Baur, Ferdinand, Altona.
Baugenossenschaft des Evang. Arbeitervereins, G. m. b. H., Gießen.
Bauverein „Eigener Herd ist Goldeswert", Friedberg.
* Bauverein, E. G. m. b. H., Kolmar i. E.
* Beamtenwohnungsverein, Hamburg.
Beamtenwohnungsverein, Kassel.
Beamtenwohnungsverein, Wiesbaden.
Beamtenwohnungsverein, Potsdam.
Bechtold, G., Köln. Buchdruckereibesitzer.
Beck, Oberbürgermeister. Stadtgemeinde Mannheim.
Beckel, August, Wiesbaden. Stadtverordneter.
Becker, M. d. H. H., Köln. Oberbürgermeister.
Becker, Chemiker, Bierstadt bei Wiesbaden.
Becker, Josef, Frankfurt a. M. Arbeitersekretär. Christl. Gewerkschaftskartell.
Behm, Marg., Frl., Berlin W. 35. Vorsitzende des Gewerkvereins der Heimarbeiterinnen.
Beißenherz, W., Breslau II. Direktor der Schlesischen Pfandinstitute für städtische Hausgrundstücke.
Beit, Eduard, Frankfurt a. M.
Beer, Sondheimer & Co., Frankfurt a. M.
Beling, E., Frl. Frankfurt a. M.
Bellian, Allenstein. Bürgermeister, Magistrat Allenstein.
Benda, Frankfurt a. M. Bauinspektor. Garnisons-Bauamt.
Benkard, Dr., Frankfurt a. M. Justizrat, Kgl. Notar.
Berg, Frankfurt a. M. Bauinspektor.

Berg, St. Goarshausen. Landwirt.
v. Bergen, Breslau. Regierungsrat, Kgl. Regierung zu Breslau.
Berghoff-Ising, J., Dr., Darmstadt. Professor an der Technischen Hochschule.
Berkenheier, Diedenhofen. Apotheker.
Bermann, Regierungsassessor, Hannover. Kgl. Regierung.
Bernert, Ratibor. Oberbürgermeister, Stadt Ratibor.
Berthold, Landrat, Blumenthal (Hann.) Verband der Baugenossenschaften Deutschlands.
Bickel, Aug., Kiel. Töpfermeister, Haus- und Grundeigentümerverein von Kiel und Umgegend.
Bielefeld, Geh. Reg.-Rat, Berlin. Senatsvorsitzender im Reichs-Versicherungsamt.
Biermer, Dr., Gießen. Universitäts-Professor.
Biese, Hermann, Bernburg.
Bindel, Trier. Eisenbahn-Bau- und Betriebs-Inspektor, Trierische Baugenossenschaft.
Brauerei Binding, Frankfurt a. M.
Bitter, Dr., Wilh., Hamburg. Ortsgruppe der Gesellschaft für Sozial-Reform.
Blank, Dr., Höchst a. M.
Blaschko, Dr., Berlin. Generalsekretär.
Bleicher, Hch., Dr. Prof., Frankfurt a. M. Statistisches Amt der Stadt Frankfurt a. M.
Blumenthal, Adolf, Frankfurt a. M.
* Bode, Dr., W., Weimar.
* v. Bodelschwingh, D., Bielefeld. Pastor, M. d. A.
Böker, Moritz, Remscheid. Kommerzienrat.
Böning, Odenkirchen. Bürgermeister.
Boldt, Dr., Dortmund. Stadtrat, Magistrat der Stadt Dortmund.
Bongers, Wilhelm, Witten. Spar- und Bauverein.
Bonn, Dr., M. F., Frankfurt a. M.
Bonn, Paul, Frankfurt a. M.
Bonn, R., Ilversgehofen, Fabrikant.
Bonne, G., Dr. med., praktischer Arzt, Klein-Flottbeck in Holstein. Bauverein der Elbgemeinden, E. G. m. b. H.
Borgmann, August, Neu Ende bei Wilhelmshafen. Bauverein Neu Ende bei Wilhelmshafen.
Bornemann, Prof. D., Frankfurt a. M. Pfarrer zu St. Nikolai. Evangelischer Bund.
Boß, G., Heilbronn a. N. Metalldrucker, Wohnungsgenossenschaft Arbeiterbund. Evang. Arbeiterverein.
Bottler, Beigeordneter, Bonn. Magistrat Bonn.
Bovensiepen, Kassel. Assessor.
Bovensiepen, Heinrich, Frankfurt a. M. Verband Deutscher Handlungsgehülfen, Kreisverein Frankfurt.

Braeß, Darmstadt. Pfarrer, Landesverein für Innere Mission.
Braun, Ministerialdirektor, Darmstadt.
Braun, Dr., Heinrich, Berlin W.
Braun, Frau Lilly, Berlin W. 15. Haushaltungsgenossensch. zu Berlin.
Braunfels, Otto, Frankfurt a. M. Kommerzienrat.
Brehm, Georg, Würzburg. Hoflieferant.
Breitenbach, Köln. Präsident der Eisenbahndirektion.
* Breitung, Dr. med., Professor, Koburg.
* Bremer Statistisches Amt, Bremen.
Brentano, Dr., Professor, München.
* Breuer, Höchst a. M. Stadtverorrdneter.
Brink, Offenbach a. M. Oberbürgermeister, Stadt Offenbach.
* Brinkmann, D., Blumenthal.
Bröll, Frau, Frankfurt a. M.
Bröll, Fräulein, Frankfurt a. M.
Brötz, Wiesbaden. Stadtrat, Stadt Wiesbaden.
Brofft, Franz, Frankfurt a. M. Frankfurter Gemeinnützige Baugesellschaft.
* Brunk, Dr., H., Ludwigshafen (Rhein). Kommerzienrat.
* Brust, August, Altenessen. M. d. A. Gewerkverein Christlicher Bergarbeiter Deutschlands.
Brüning, Dr., Beuthen i. O. Oberbürgermeister.
von Brüning. Höchst a. M.
Buecheler, Dr. med., Frankfurt a. M. Evangelischer Arbeiterverein.
Büsching, Dr., P., München. Redakteur, Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern.
Büchner, Ilversgehofen. Bürgermeister a. D., Stadt.
Büchting, Marienberg (Westerwald). Landrat.
Büttner, August, Hannover. Gerichtsassessor.
Buhrow, Steglitz. Bürgermeister. Gemeinde Steglitz.
Bunge, Kassel. Rechnungsrat, Beamten-Wohnungsverein.
Burberg, J., Düsseldorf. Fabrikant. Düsseldorfer Spar- und Bauverein, E. G. m. b. H.
Burchardt, Dr., Professor, Frankfurt a. M. Rektor der Akademie für Sozial- und Handelswissenschaften.
Busch, Dr., M.-Gladbach. Justizrat.
Busch, Dr., Dortmund. Vertreter des Statistischen Amtes.
Cahn, Dr., Ernst, Frankfurt a. M. Sekretär am Sozialen Museum.
v. Campe, Dr., Hannover. Schatzrat. Landesdirektorium der Provinz Hannover.
Carbyn, Dr., Eschweiler. Bürgermeister. Stadt Eschweiler.
Centralrat der Deutschen Gewerkvereine, Berlin O.
Cohen, Dr., Arthur, Grünwald bei München.
Cohen, Eduard, Frankfurt a. M.
Cohn, Dr., Dessau. Rechtsanwalt, Stadtverordneter. Stadtgemeinde Dessau.

von Conta, Dr. jur., Wiesbaden. Regierungs-Rat, Regierung.
Cramer, C., Frau, Frankfurt a. M.
Cramer, H., Wiesbaden.
Cuno, Hagen i. W. 1. Bürgermeister.
Cürten, Heinrich, Wiesbaden. Privatier.
Czettritz, Ohligs. Oberbürgermeister, Stadt Ohligs.
Daber, Albert, Berlin SO. Stadtverordneter, Verein Berliner Grundeigentümer „Süd Ost".
Dalmatius, Pater, Venloo (Holland).
Damaschke, Adolf, Berlin. Herausgeber der „Dtsch. Volksstimme", Vorsitzender des Bundes Deutscher Bodenreformer.
Delius, Karl, Aachen. Geh. Kommerzienrat, Gemeinnützige Baugesellschaft Aachen.
Denicke, Celle. Oberbürgermeister.
Dennig, Juchow b. Neustettin (Pomm.). Rittergutsbesitzer.
Dieckmann, Leer (Hann.). Bürgermeister, Magistrat Leer.
Diehl, Guida, Frl., Frankfurt a. M. Deutsch-Evangel. Frauenbund.
Deutschbein, Dessau. Kommissionsrat, Hausbesitzerverein Dessau.
Deutscher Gärtnerverband, Berlin N. 37.
Dicke, Solingen. Oberbürgermeister.
* Diderich, Dr., Köln-Lindenthal. Regierungsrat.
* v. Diergardt, Freiherr, Mojáwola (Schlesien).
v. Diest, Merseburg. Regierungs-Präsident a. D.
Dippe, Bitterfeld. Bürgermeister, Magistrat Bitterfeld.
Dittmar, Offenbach a. M. Pfarrer.
Dobberstein, Lübeck. Wohnungspfleger, Behörde für Wohnungspflege.
Döscher, Lehe (Hann.). Geschäftsvermittler.
Dombois, Berlin W. 66. Geh. Ob.-Reg.-Rat, Reichsschatzamt.
Dominicus, Straßburg i. E. Beigeordneter, Stadtverwalt. Straßburg.
Dörries, Pastor, Hannover. Crefelder Baugenossenschaft.
ten Doornkant-Toolmann, Dr., Soest. Bürgermstr. Magistrat Soest.
Dornblüth, Dr., Otto, Frankfurt a. M. Nervenarzt. Frankfurter Verein für Volkshygiene.
Dreukert, Andreas, Nürnberg. Regierungsrat.
Drill, Dr., R., Frankfurt a. M. Redakteur der „Frankfurter Zeitung".
Dulake, W. L., London.
Düttmann, Oldenburg. Regierungsrat. Vorsitzender der Landes-Versicherungsanstalt Oldenburg.
v. Dziembowski, Dr., Posen. Landeshauptmann der Prov. Posen. Provinzialverband der Provinz Posen.
Ebeling, Dr., Dessau. Oberbürgermeister. Stadtgemeinde Dessau.
Ebeling, Wernigerode. Bürgermeister.
* Eberstadt, Dr., Rudolf, Berlin. Privatdozent.
Ebert, G., Berlin. Ober-Regierungsrat.
Eckart, Karl, Frankfurt a. M. Direktor.

Edinger, Anna, Frankfurt a. M.
* Ehrenberg, Professor Dr., Rostock i. M.
Eisermann, Dr., Berlin SW. 68. Rechtsanwalt.
Elbert, Hans, Frankfurt a. M. Bildhauer. Gewerkschaftskartell.
Ellers, Frl., Auguste, Hagen i. W. Rheinisch-Westfälischer Frauenbund.
Elsenheimer, Josef, Frankfurt a. M. Katholischer Charitasverband Frankfurt a. M.
Emmel, W., Höchst. Mittelrheinischer Verband Evang. Arbeitervereine.
Engel, Dr., Willi, Charlottenburg. Referendar.
Epstein, J. H., Frankfurt a. M.
Erdmann, Waldenburg i. Schl. Stadt Waldenburg.
Erkelenz, Düsseldorf. Ortsverband Deutscher Gewerkvereine.
Erkes, Heinrich, Köln. Kaufmann. Kölner Mieterverein.
Eucke, Otto, Leipzig. Baumeister.
Evers, Hörde. Bürgermeister.
Fähndrich, Berlin.
Feig, Düsseldorf. Assessor. Statistisches Amt.
Feiler, Frankfurt a. M. Redakteur der „Frankfurter Zeitung".
Fiebig, C., Frankfurt a. M. Kommission der Vereinigten Krankenkassen Frankfurt a. M.
Filser, Baden-Baden. Bürgermeister. Stadtgemeinde.
Fischbeck, Berlin C. 2. Stadtrat. Magistrat Berlin.
Fischer, Reutlingen. Arbeitersekretär. Württembergischer Landesverband der Evangelischen Arbeitervereine.
Flemming, Steglitz. Architekt. Gemeinde Steglitz.
Flesch, Prof. Dr., Frankfurt a. M. Verb. Fortschrittl. Frauenvereine.
Flesch, Frau Professor. Hauspflege-Verein.
Flocken, Dresden. Hausbesitzerverein.
Fösser, Dr. jur., Frankfurt a. M. Justizrat. Charitasverband.
Förster, E., Frankfurt a. M. Pfarrer. Hilfsausschuß des Evangel. Arbeitervereins.
Foerster, Gr.-Lichterfelde. Geheimer Ober-Regierungsrat.
Frank, Frau, L., Frankfurt a. M.
Frank, P., Mainz. stud.
Frank, Rudolf, Mainz. stud. cam.
Frank, Willy, Mainz. stud. med.
Frankfurt a. M. Magistrat vertreten durch: Adickes, Dr., Oberbürgermeister, Hengstenberger, Dr., Stadtrat, Lewin, Dr., Stadtrat, Lautenschlager, Stadtrat, Kölle, Stadtrat, Hin, Stadtrat, Schaumann, Stadtrat, Wedel, Stadtverordneter, Grüber, Stadtverordneter.
Frankfurter Schuhfabrik vorm.: Otto Herz & Co.
Francke, Prof. Dr., Berlin W. Herausgeber der „Sozialen Praxis". Generalsekretär der Gesellschaft für Soziale Reform.
Franken, Hermann, Schalke i. W. Evangelischer Arbeiterbund.

Fräßdorf, Julius, Dresden. M. d. R. Zentralverband der Deutschen Ortskrankenkassen.
Frauengruppe des Frankfurter Vereins für Volkshygiene, Frankfurt a. M.
Freie Vereinig. pfälzischer Krankenkassen, Frankenthal.
Frenay, Dr., Bensheim a. d. B. Bürgermeister. Landtagsabgeordneter.
Fresenius, Dr. jur., Darmstadt. Direktor der Hypothekenbank.
Freudenberg, Friedr. Karl, Weinheim a. d. B.
* Freund, Dr., Berlin C. Landesversicherungsanstalt Berlin.
Friedberg, Sigmund, Mainz.
Fritsch, E., Berlin W. 25. Pfarrer. Zentralverb. für Innere Mission.
Frobenius, Wiesbaden. Stadtbaurat. Stadt Wiesbaden.
Fromm, Dr. med., E., Frankfurt a. M.
Fuchs, Dr., Darmstadt. Geh. Ober-Finanzrat. Großherzogliches Finanzministerium.
Fulda, Wilh., Mannheim. Stadtverordneter. Magistrat Mannheim.
Fürth, Henriette, Frankfurt a. M.
v. Fürth, Ritter, Dr., Emil. Wien I. Hof- und Gerichts-Advokat. Gemeinderat.
* Funck, Elberfeld. Oberbürgermeister. Stadtgemeinde Elberfeld.
Funck, Karl, Frankfurt a. M. Stadtverordneter. M. d. A.
Fuß, Kiel. Oberbürgermeister. Stadt Kiel.
Gaebel, Berlin W. 10. Präsident des Reichs-Versicherungsamtes.
Gaih, Halberstadt. Stadtverordneter.
Galler, E., Höchst. Mittelrheinischer Verband Evangel. Arbeitervereine.
* Galli, Karl, Charlottenburg. Oberst a. D.
Gans, Jul. J., Frankfurt a. M.
Gantter, Dr., Frankfurt a. M. Schriftsteller.
Gaul, Montabaur. Kreisbaumeister. Bauverein Unterwesterwald.
Gebers, Hannover. Kgl. Landmesser. Heimstätten-Baugenossenschaft Hannover und Mieterverein.
Gehe-Stiftung, Dresden.
* Geis, Heinrich, Eschweiler. Stadtbaumeister. Stadt Eschweiler.
* Geißenberger, Dr., Straßburg i. E. Beigeordneter der Stadt. Handwerkskammer für Elsaß-Lothringen.
Gemeinnützige Baugenossenschaft, Homburg v. d. H.
Gemeinnützige Baugesellschaft, Frankfurt a. M.
Gerhardt, Lüdenscheid. Vorsitzender der Handelskammer.
Gersdorf, Essen a. R. Beigeordneter.
Gerstenberg, Kattowitz. Stadtbaurat. Magistrat.
Gertenbach, Lüttringhausen. Bürgermeister. Stadt Lüttringhausen.
Gewerkverein der Deutschen Maschinenbau- und Metallarbeiter, Berlin S.
Gibsone, J., Danzig. Geheimrat. Abeggsche Stiftung für Arbeiterwohnungen.

Giesberts, Joh., M.-Gladbach. Arbeitersekretär. Verband der Kath. Arbeitervereine Westdeutschlands.
* Giesecke, Dr., Leipzig. Verlagsbuchhändler.
Gläßner, Höhscheid. Bürgermeister. Stadtgemeinde.
* Goecke, Prof., Theodor, Berlin W. 30. Landesbaurat.
Goehrs, C. H., Straßburg i. E. Kaufmann.
Göttelmann, Dr., Mainz. Bürgermeister.
Goldschmidt & Co., Frankfurt a. M.
Gold- und Silber-Scheideanstalt, Frankfurt a. M.
Goldschmidt-Bacher, Frau, Frankfurt a. M.
v. d. Goltz, Freiherr, Diedenhofen. Kreisdirektor.
Gonser, J., Berlin. Generalsekretär des Deutschen Vereins gegen Mißbrauch geistiger Getränke.
vom Grasen, Köln a. Rh. Justizrat. Rechtsanwalt.
vom Grasen, Köln a. Rh. Direktor.
Grambow, Dr., Hanau. Sekretär der Handelskammer Hanau.
Grandhomme, Dr., Frankfurt a. M. Geh. Medizinalrat.
Grandke, Syndikat, Berlin.
Graßmann, Dr., Stettin. Stettiner Haus- und Grundbesitzerverein.
Graubner, Karl, Unterliederbach. Ortskrankenkasse Nr. 22.
Gretzschel, Darmstadt. Landeswohnungsinspekt. Ernst Ludwig-Verein.
* Grevel, Essen. Beigeordneter.
v. Grimme, Berlin. Oberamtmann.
Grimm, Heinrich, Frankfurt a. M. Chemiker.
Grimsen, Bremen.
Großherzogliches Ministerium des Innern, Abteilung für Landwirtschaft, Handel und Gewerbe, Darmstadt.
Grothe, H., Ruhrort. Postsekretär. Beamten-Wohnungsverein.
Gruber, Professor Dr., Max, München.
Grüder, Ludwig, Frankfurt a. M. Stadtverordneter.
Grünberg, Dr., Berlin W. Reg.-Rat. Vorsitzender der Pensionskasse der Arbeiter der Preußisch-Hessischen Eisenbahngemeinschaft.
Gruihn, Danzig. Eisenbahn-Sekretär.
Grün, Kassel. Lehrer a. D.
Grunenberg, Dr., Düsseldorf. Generalsekretär des Rhein. Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens. Düsseldorfer Spar- und Bauverein.
Guckuck, Essen (R.) Stadtbaurat.
* Günther, Frl., Betty, Bonn. Rheinisch-Westfälischer Frauenverband Arbeiterwohnungs-Genossenschaft Bonn.
Gumpel, Frankfurt a. M. Referendar.
Gundlach, Berlin.
Guttmann, Albrecht, Wannsee bei Berlin.
Haberland, Georg, Berlin. Stadtverordneter.
Habicht, Dr., Berlin W. 64. Geh. Justizrat. Justizministerium.
Haeffner, Adolf, Frankfurt a. M.

Härten, Münster i. W. Stadtsyndikus. Magistrat der Stadt Münster.
Häuser, A., Frankfurt a. M. Rechtsanwalt.
Hagemeister, Dr., Suhl. Bürgermeister. Magistrat Suhl.
* Hagen, Dr., Schmalkalden. Landrat.
Hagen, Dr., Frankfurt a. M.
Hagedorn, Görlitz. Stadtbauinspektor. Beamten-Wohnungsverein.
Hagersheimer, G., Kaiserslautern.
Hahn, Dr., Rosehagen-Rummelsburg. Gemeindevorsteher.
v. Hahnke, Frankfurt a. M. Regierungsassessor.
Hallgarten, Charles L., Frankfurt a. M. Deutscher Verein für Wohnungsreform.
Hallgarten, Dr., Fritz. Frankfurt a. M.
Hallgarten, Dr., Robert. München.
Hamelius, Dr. jur., Luxemburg. Direktor.
* Hammerschmidt, Dr., Krefeld. Oberbürgermeister.
Hamburger, Adolf, Frankfurt a. M.
Harkort, Richard, Frankfurt a. M.
Harms, Berlin. Geh. Admiralitätsrat. Reichs-Marineamt.
Harms, Dr., Privatdozent, Tübingen.
Harms, Frau Dr., Tübingen.
* Harnack, Dr. D. Prof., Berlin W. 15. Evangelisch-Sozialer Kongreß.
Harperath, Wilh., Köln a. Rh. Gesellschaft für Soziale Reform.
Hartmann, Professor, Eugen, Frankfurt a. M.
Hartmann, Heinrich, Wiesbaden. Stadtverordneter.
Hartmann, M., Wiesbaden. Bauunternehmer.
Hartwig, Alfred, Berlin. Buchhalter.
Hartwig, Dresden A. Baumeister. Stadtrat.
Hasselwander, Marie, München. Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern.
Haus- und Grundbesitzer-Verein Elberfeld.
Hausbesitzerverein, E. V., Stuttgart.
Haus- und Grundbesitzer-Verein Halle a. S.
Haus- und Grundbesitzer-Verein Kalk.
* Hatschek, Dr., Frankfurt a. M. Syndikus der Handelskammer. †.
Heckmann, Friedrich, Bonn a. Rh. Kaufmann.
Hehner, Dr., Wiesbaden. Stadtverordneter. Stadt Wiesbaden.
Heiligenstadt, Berlin. Präsident.
Heinrich, Wald (Rhld.) Bürgermeister. Stadt Wald.
Heinz, P. P., Frankfurt a. M.
Heising, Meiderich. Stadtbaurat. Stadt Meiderich.
Heller, Lich. Bürgermeister. Vertreter des Kreises Gießen.
Hengstenberg, Wiesbaden. Regierungs-Präsident.
Henrich, J. G., Frankfurt a. M. Kommerzienrat.
Henrich, K., Darmstadt.
Henninger, Brauerei, Frankfurt a. M.
Herkenbell, Gelsenkirchen II. Rendant. Schalker Spar- u. Bauverein.
Hermann, Franz, Bielefeld. Mieter-Genossenschaft Bielefeld.

Hermes, Wilhelm, M.-Gladbach. Gewerkschaftsbeamter. Zentralverband Christlicher Textilarbeiter Deutschlands.
Herz-Mills, Ph., Frankfurt a. M. Fabrikdirektor.
Herzfeld, Dr. jur., Gustav, Wildpark.
Hesdörfer, Frau Dr., Mainz. Verband Mainzer Frauenvereine.
Heßdörfer, E., stud., Mainz.
Heß, Simon, Wiesbaden. Stadtverordneter.
Hesse, Hannover. Mechaniker. Crefelder Baugenossenschaft.
Hesse, Dr., Köln. Beigeordneter.
Hesse, Gustav, Dresden. Geschäftsführer und Bureauvorstand. Zentralverband der Deutschen Ortskrankenkasse und Ortskrankenkasse zu Dresden.
Hetterdorf, Dr., Friedrich, München. Rechtsanwalt. Grund- und Hausbesitzerverein (E. V.) München.
* Heurer, Myslowitz. Bürgermeister.
Heydweiller, Dr., Denzerheide bei Ems. Landrat a. D.
Heyl, Gerhard, Frankfurt a. M. Katholischer Arbeiterverein.
* Heyl zu Herrnsheim, Freiherr, Worms a. Rh.
Heyligenstadt, Gießen. M. d. R. Präsident.
* Hieber, Prof. Dr., Stuttgart. M. d. R.
Hilfreich, Dr., Frankfurt a. M. Geistlicher Rat und Stadtpfarrer. Katholischer Charitasverband Frankfurt a. M.
* Hille, Dr., Bochum. Generalsekretär.
Hiltermann, München. Postdirektor a. D.
* Hinzpeter, Dr., Exzellenz, Wirkl. Geheimer Rat, Bielefeld.
Hintze, Professor Dr., Münster i. W.
Hirsch, Paul, Charlottenburg. Schriftsteller und Stadtverordneter.
Hirschberg, Prof. Dr., Berlin C. 2. Direktor des städt. Stat. Bureaus.
Hochschild, Z., Frankfurt a. M. Direktor.
Hochstaedter, Dr. jur., Frankfurt a. M. Rechtsanwalt.
Hochstätter, Frl., Frankfurt a. M. Hauspflege-Verein.
Höchstetter, W., Lörrach (Baden). Kirchenrat, Vorsitzender des Kreisausschusses.
* v. Hodenberg, Freiherr, Ribbesbüttel (Hannover). M. d. R.
Hoesch, Frau Konsul, Dortmund. Rheinisch-Westfälischer Frauenverband, Verein Frauenbildung — Frauenerwerb.
Hoff, Frankfurt a. M. Kommerzienrat.
Hofmann, J. F., Höchst. Mittelrhein. Verband Evang. Arbeitervereine.
Höfer, Altenburg.
Hofmann, Ed., Würzburg. Kgl. Bezirksarzt. Magistrat Würzburg.
Hoffmann, Rosenthal bei Marburg. Pfarrer.
Hohenemser, Dr., Paul, Frankfurt a. M. Bibliothekar. Frankfurter Wohnungsgenossenschaft.
* Se. Durchlaucht Ernst Erbprinz von Hohenlohe-Langenburg, Regent von S.-K.-G. Koburg.
Hundt, Karl, Duisburg a. Rh.

Höhne, Felix, Leipzig. Architekt.
Hoßfelder, Gg. M., Leipzig-Schleußig. Verband Deutscher Mietervereine.
Hübner, Krefeld. Bürgermeister a. D. Vorstandsmitglied der Gemeinnützigen Aktienbaugesellschaft für den Landkreis.
Huė, O., Rüttenscheid-Essen. M. d. R. Verband Deutscher Bergarbeiter.
Huth, Gevelsberg. Beigeordneter. Assessor a. D. Vertreter des Bürgermeisteramts Gevelsberg.
Huth, Wilhelm, Frankfurt a. M. Beamten- und Wohnungsverein.
Jacob, Metz. Postsekretär. Baugenossenschaft von Beamten.
Jäger, Eugen, Dr., Speyer. M. d. R. u. A.
Jahn, Guben. Stadtverordneten-Vorsteher. Stadtgemeinde.
Iden, Wilh., Berlin SO. Stadtverordneter. Verein Berliner Grundeigentümer „Süd-Ost".
Jenner, Göttingen. Stadtbaumeister. Magistrat Göttingen.
* Industrielle Gesellschaft, Mühlhausen i. E.
Johannsen, Minden i. W. 1. Bürgermeister. Stadt Minden.
Joseph, Dr., L., Frankfurt a. M. Rechtsanwalt.
Ischak, Frieda, Frl. Frankfurt a. M.
Itschert, Frankfurt a. M. Landgerichtsrat. M. d. R.
Jung Erben, J. J., Brauerei, Frankfurt a. M.
Jungeblodt, Dr., Münster i. W. Oberbürgermeister. Magistrat Münster i. W.
Jüngst, Dr., Essen. Verein für bergbauliche Interessen im Bergwerksbezirk Dortmund.
Käsbach, M.-Gladbach, Wohnungsinspektor, Magistrat M.-Gladbach.
Käsebier, Heinrich, Wiesbaden. Bauunternehmer.
Kaempf, Dr., Münster i. W. Regierungs-Assessor. Reg.-Präsidium.
Käwel, Ruhrort. Bürgermeister. Stadtgemeinde.
Kah, Stanislaus, B.-Baden. Stadtrat. Stadtgemeinde.
Kahn & Co., Frankfurt a. M.
Kaiser, Erfurt. Stadt Erfurt.
Kalkbrenner, C., Wiesbaden. Fabrikant.
Kampffmeyer, Bernhard. Garzau bei Rehfelde. Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft.
Kampffmeyer, P., Garzau bei Rehfelde.
* Kandt, M., Dr., Bromberg. Syndikus der Handelskammer.
Katz, Dr. Kaiserslautern. Bauverein Kaiserslautern.
Katz, Dr. Spezial-Arzt. Kaiserslautern. Bauverein G. m. b. H.
Kaufmann, Charlottenburg. Stadtverordneter. Stadt Charlottenburg.
Kaufmann, Leo. Luxemburg. Dr. jur. Regierungs-Rat.
Kappus, Pfarrer. Marienburg.
* Kayser, Frankfurt a. M. Konsistorialrat. Evangel. Verein für Innere Mission.
Keicher, Heilbronn. Bauwerkmeister. Stadtschultheißenamt.
Kell, Otto, Kassel. Schlosser. Landes-Versicherungsanstalt Hessen-Nassau.

Kellermann, Alfred, Godesberg. Redakteur der „Roten Erde".
Kempf, Brauerei. Frankfurt a. M.
Kern & Birner. Frankfurt a. M. Buchdruckerei.
Kimmel, W., Wiesbaden. Stadtverordneter.
Kindermann, Karl, Heidelberg. Professor.
Kirchhoff, Münster i. W. Rechnungsrevisor. Beamten-Wohnungsverein.
* Kleber, M., Wiesbaden. Tünchermeister.
Klein, Berthold, Bayreuth. Rechtsanwalt.
Kliewer, Gewerberat, Frankfurt a. M. Vorstand d. Kgl. Gewerbe-Insp.
Kloß, Regierungs-Rat. Frankfurt a. M.
Knauer, Melchior, Wiesthal bei Heigenbrücken. Kaplan.
Köhler, Otto, Eisenach. Hausbesitzerverein.
Kuczynski, R., Elberfeld. Direktor.
Knittel, R., Dr., Karlsruhe. Verlagsbuchhändler.
Knötzinger, Ludwig, Reg.-Rat. Vertreter der Bayr. Regierung.
Knops, Stadtrat. Siegen i. W. Magistrat der Stadt Siegen.
Kranzböhlen, Dr., Kreisamtmann. Vertreter des Kreises Gießen.
Krause, Dr., M.-Gladbach. Kreis- u. Stadtarzt. Stadt M.-Gladbach.
Kratzer, Franz, Dr. jur., Karlsruhe (Baden). Rechtsanwalt.
Krause, Ernst, Iserlohn. Rentier.
Kriegel, Dr., Berlin.
Kruckenberg, Frau Professor, Kreuznach. Westf. Frauenverein.
Kobelt, Dr., Schwanheim a. M.
Kobelt, Frau Dr., Schwanheim a. M.
Koch, Prof. Dr., Braunschweig. Zentralausschuß zur Förderung der Volks- und Jugendspiele.
Koch, Josef, B.-Baden. Stadtrat. Stadtgemeinde.
Kohn, Albert, Berlin NO. Geschäftsführer. Ortskrankenkasse für den Gewerbebetrieb der Kaufleute, Handelsleute und Apotheker.
Kohn, Friedrich, Dortmund. Rechtsanwalt.
Kohn, Frau Helene, Dortmund.
Korff, Frl. Elisabeth. Bonn a. Rh.
Koska, Berlin W. 9. Rechnungsrat.
Koehler, Worms. Oberbürgermeister. Magistrat Worms.
Koehler, Otto, Eisenach. Hausbesitzer-Verein.
Kolb, Wiesbaden. Reg.-Rat.
Kölle, Frankfurt a. M. Stadtrat.
König, Dr., Frankfurt a. M. Stadtarzt.
König, Dr. jur., Carl, Berlin C. 2. Generalsekretär Berliner Grundbesitzervereine.
Königstein, Frankfurt a. M. Pfarrer.
Kramer, Fulda. Stadtrat.
Krafft, F., Ludwigshafen. Bürgermeister. Stadt Ludwigshafen.
Krankenkassen-Verband, Karlsruhe.
Kratz, Dr., Darmstadt. Reg.-Rat. Großherzogl. Polizeiamt Darmstadt und Ortsgesundheitsrat der Haupt- und Residenzstadt Darmstadt.

Kreisamt Offenbach a. M.
Kretzer, Josef, Königstein i. Th.
Kummert, Kolberg. Bürgermeister. Magistrat Kolberg.
Kuchen, M., Frankfurt a. O. Regierungsrat.
Kulemann, St. Johann (Saar). Stadtbaumeister. Stadtgemeinde St. Johann.
Kurz, Ulrich, Ruhrort.
Kühnast, Graudenz. Bürgermeister. Stadt Graudenz.
* Künzer, Posen. Oberbürgermeister.
Küster, Max, Hannover. Architekt.
Ladenburg, E., Frankfurt a. M.
Landsberg, Otto, Dr., Magdeburg. Statistisches Amt der Stadt Magdeburg.
Landes-Versicherungsanstalt Schlesien. Breslau XIII.
Landes-Versicherungsanstalt Großh. Hessen. Darmstadt.
Landes-Versicherungsanstalt Dresden.
Landes-Versicherungsanstalt Rheinprovinz. Düsseldorf.
Landes-Versicherungsanstalt Augsburg.
Landes-Versicherungsanstalt Schleswig-Holstein.
Landes-Versicherungsanstalt Ostpreußen. Königsberg.
Landes-Versicherungsanstalt der Hansastädte. Lübeck.
Landes-Versicherungsanstalt Sachsen-Anhalt. Merseburg.
Landes-Versicherungsanstalt Westfalen. Münster i. W.
Landes-Versicherungsanstalt Posen.
Landes-Versicherungsanstalt Pommern. Stettin.
* Landwirtschaftskammer Rheinprovinz. Bonn.
Lange, Rathenow. 1. Bürgermeister. Magistrat Rathenow.
Lange, Blumenthal bei Bremen. Rendant. Spar- und Bauverein.
Lange, Dr., Karlsruhe i. B. Ober-Regierungsrat. Vorsteher des Statistischen Landesamtes.
Lassar, Dr., O., Berlin NW. 6. Professor.
Latscha, Jakob, Frankfurt a. M. Deutscher Verein für Wohnungsref.
Lebender, Hans, Ludwigshafen a. Rh. Lehrer. Baugenossenschaft Ludwigshafen a. Rh.
Lechler, Paul, Stuttgart. Fabrikant.
Lehmann, Chemnitz. Stadtrat. Stadt Chemnitz.
Lehfeld, Frankfurt a. M. Reg.-Assessor. Mitteldeutsche Kreditbank.
Legewitt, Essen (Ruhr). Stadtverordneter.
Lehwald, Duisburg. Beigeordneter.
Leidig, Dr., Berlin W. 35. Regierungsrat. Zentralverband Deutscher Industrieller.
Leisel, Richard, Elberfeld. Architekt.
Leist, Professor Dr., Gießen.
Lehmann, E., Hornberg (Baden). Evangelischer Pfarrer.
Lembke, Dr., Mülheim (Ruhr). Oberbürgermeister. Stadt Mülheim.

Lenz, Beuthen. Bürgermeister.
Lenz, Heinrich, Mannheim. Süddeutscher Eisenbahn-Verband.
Lentze, Dr., Barmen. Oberbürgermeister. Magistrat Barmen.
Leo, Dr., Berlin. Regierungsrat. Vertreter des Kaiserl. Stat. Amtes.
Lesser, Dr. Professor, Berlin W. 9. Deutsche Gesellschaft zur Bekämpfung der Geschlechtskrankheiten.
Lewitzon, Frau, Frankfurt a. M. Verband Fortschr. Frauenvereine.
* Leyser, Julius, Düsseldorf. Architekt.
* Lieber, Bielefeld. Ober-Inspektor.
Liebrecht, Dr., Hannover. Geh. Regierungsrat.
Lieck, Josef, Essen. Spar- und Baugenossenschaft.
Liepmann, Stettin. Bankdirektor.
Lindemann, Dr., M. d. R., Degerloch bei Stuttgart.
Lindheimer-Böhm, Frankfurt a. M. Direktor. Bau- und Sparverein.
Linke, Otto, Barmen. Agent.
Linnemann, Mülheim (Ruhr). Beigeordneter. Stadt Mülheim.
* Linz, Hubert, Aachen. Vorsitzender des Christl. Gewerkschaftskartells.
Linz, M. d. A., Wiesbaden. Verwaltungsdirektor. Verein zur Bekämpfung der Schwindsuchtsgefahr.
Louis Lintz'sche Stiftung, Trier.
Lochner, Frankfurt a. M. Regierungs-Assessor. Eisenbahndirektion.
Löw, W., Wiesbaden. Stadtverordneter.
Löwenstein, Wilhelm, Frankfurt a. M. Direktor der Stadtkämmerei.
Lohmann, Berlin. Geheimer Ober-Regierungsrat.
Lorenz, Fr., Rostock. Malermeister.
Loth, Erfurt. Stadtrat. Stadt Erfurt.
Lucas, Solingen. Landrat. Landkreis Solingen.
Lüdkemüller, Ernst, Frankfurt a. M.
Lüders, Else, Frl., Berlin. Verband Fortschrittlicher Frauenvereine.
Lüdke, Stralsund. Polizeidirektor und Syndikus. Magistr. Stralsund.
Lüddekens, Magdeburg. Stadtrat. Magistrat.
* Maas, Stettin. Stadtrat. Magistrat Stettin
Maas, Ferdinand, Frankfurt a. M.
* Maas, Dr., L., Frankfurt a. M.
Mahling, Frankfurt a. M. Pfarrer.
Machens, Gelsenkirchen. 1. Bürgermeister. Stadt Gelsenkirchen.
v. Mangoldt, Dr., K., Dresden. Generalsekretär. Deutscher Verein für Wohnungsreform.
Mansfeld, Dr., Frankfurt a. M. Kgl. Gewerbe-Inspektor.
Marburg, Rudolf, Michelstadt. Gewerbeverein Michelstadt.
Martell, Eduard, Frankfurt a. M. Städtischer Lehrer.
Marx, Bruchsal. Stadtrat.
Marx, Christian, Tübingen.
v. Marx, Ritter, Dr. Homburg v. d. H. Oberbürgermeister.
v. Marx, Frau, Frankfurt a. M.

Mathes, Paul, Chemnitz. Stadtverordneter.
Matti, Anton, Frankfurt a. M. Kathol. Charitasverb. Frankfurt a. M.
Matting, Charlottenburg. Bürgermeister. Magistrat Charlottenburg.
Mau, Kiel. Pastor. Gesellschaft freiwilliger Armenfreunde.
Maurach, Dr., Danzig-Langfuhr. Landrat. Siedelungsgenossenschaft. „Schellmühl".
* May, Max, Heidelberg.
* Mecum, Gießen. Bürgermeister.
Mendelson, Dr., Aachen.
Menges, Worms. Verwaltungsdirektor. Gemeinnützige Baugesellsch.
Merck, Dr., Mainz. Kreisamtmann. Provinzial-Regierung.
Merck, Dr., C. E. Darmstadt.
Merkens, Münster i. W. Stadtbaurat. Magistrat Münster i. W.
Mertens, Prenzlau. Magistrat Prenzlau.
Merton, Wilhelm, Frankfurt a. M.
* Meyer, Berlin. Landesrat. Landesversicherungsanstalt Brandenburg.
Meurer, Ludwig, Wiesbaden. Architekt.
Meyer, Dr. R., Bonn a. Rh. Fabrikant.
Michels, Hermann, Frankfurt a. M. Regierungsrat.
Mieterverein Görlitz.
Miethe, R., Berlin N. 58. Maurermeister.
Mittermaier, A., Offenbach a. M. Bauverein „Eigenheim".
Mitzlaff, Danzig. Stadt Danzig.
Mollath, Wiesbaden. Kaufmann. Stadt Wiesbaden.
Montandon, H., Wiesbaden. Verein zur Bekämpfung der Schwindsuchtsgefahr 2c.
Mühlbach, Königsberg O.-Pr. Stadtbaurat. Magistrat Königsberg.
Mühter, Louis, Königsberg O.-Pr. Stadtverordneter. Grundbesitzer-Verein.
Müller, Würges (Westerwald). Kaplan.
Müller, Adolf, Potsdam. Geh. Regierungsrat.
Müller, Paderborn.
Müller, Kassel, M. d. H. H. Oberbürgermeister.
Müller-Kolligs, Frankfurt a. M.
Müller, M., Höchst.
* Mummenhoff, Dr., Frau, Bochum. Rhein.-Westf. Frauenbund.
Nath, Hagen i. W. Stadtbaumeister.
Nathan, Dr., P., Berlin.
Nathan & Meyer, Frankfurt a. M.
Naumann, Fr., D., Schöneberg-Berlin. Herausgeber der „Hilfe".
Neef, Höhscheid. Beigeordneter. Stadtgemeinde Höhscheid.
Neef, Krefeld. Rendant. Vorstandsmitglied der Gemeinnützigen Aktienbaugesellschaft für den Landkreis.
Neff, Dr., St. Johann. Bürgermeister. Stadtgemeinde St. Johann.
Neher, L., Frankfurt a. M. Königl. Baurat. Verband Deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine.

Neißer, A., Prof. Dr., Breslau. Geh. Medizinalrat. Deutsche Gesellschaft zur Bekämpfung der Geschlechtskrankheiten.
Neißer, Dr., Breslau I. Rechtsanwalt. Gesellschaft für Soziale Reform, Ortsgruppe Breslau.
Neißer, Dr., Eugen, Berlin W. 35.
Neißer, Prof. Dr., Frankfurt a. M.
Neißer, Frau Professor, Frankfurt a. M.
Neubürger, Dr., Otto, Frankfurt a. M.
Neubürger, Frau Dr. Otto, Frankfurt a. M.
Neuhaus, Frankfurt a. M.
Neuhaus, Frankfurt a. M. Rechtsanwalt.
Neumann, Berlin W. 66. Geh. Ob.-Reg.-Rat. Ministerium für Handel und Gewerbe.
Neustadt, Gebr. Frankfurt a. M.
Neustadt, S. Frankfurt a. M.
Nietner, Charlottenburg-Berlin. Oberstabsarzt, Dr. med., Gen.-Sekret. d. D. Zentral-Komitées z. Errichtung v. Heilstätten f. Lungenkranke.
Niemann, Ransbach (Unterwesterwald). Generaldirektor. Bauverein. Montabaur.
Nix, Hermann, Frankfurt a. M. Professor. Kathol. Fürsorgeverein für Frauen und Mädchen.
Obertüschen, Dr., Wiesbaden. Sanitätsrat.
Oehler, Dr., Halberstadt. Oberbürgermeister. Stadt Halberstadt.
Oeser, Frankfurt a. M. Redakteur der „Frankfurter Zeitung". M. d. A.
Oestreich, Julius, Eisenach. Hausbesitzer-Verein.
Ohlmüller, Dr., Berlin NW. 23. Geh. Reg.-Rat. Kaiserl. Gesundheitsamt.
Olbekop, Hannover. Vizeadmiral z. D.
Olshausen, H., Hamburg. Direktor der Baupolizei.
Opificius, L., Frankfurt a. M. Deutsch. Verein f. Wohnungsreform.
Oppenheimer, L. M., Frankfurt a. M.
Oppenheimer, Franz, Dr., Berlin W.
* Reichsgraf von Oppersdorf, Schloß Oberglogau (Oberschl.). Mitglied des Preuß. Herrenhauses.
Orgler, Fritz, Dr., Posen. Rechtsanwalt. Posener gemeinnützige Baugesellschaft.
* Oriola, Graf, Büdesheim O.-H. M. d. R.
Ortsgruppe d. Allg. Deutsch. Frauenvereins Hamburg.
Ortskrankenkasse, Allgemeine. Barmen.
Ortskrankenkasse, Allgemeine. Biebrich.
Ortskrankenkasse, Allgemeine. Frankfurt a. M.
Ortskrankenkasse, Allgemeine. Offenbach a. M.
Ortskrankenkasse, Allgemeine. Unterliederbach.
Osann, Dr. jur., Darmstadt. Rechtsanwalt.
Oswalt, Dr. jur., Frankfurt a. M. Justizrat.
Ott, Straßburg. Geh. Reg.-Rat. Landes-Versicherungsanst. Elf.-Lothr.

* Ott, Heinrich, Hanau. Handelskammer.
Päpke, Prof. Dr., Bremen.
Palleske, Höchst a. M. Bürgermeister. Stadt Höchst a. M.
Passarge, Königsberg i. Pr. Landesrat. Vorsteher des Verbandes Ostpreußischer Baugenossenschaften.
Passavant-Gontard, Frankfurt a. M.
Paul, Darmstadt. Baurat. Ministerium der Finanzen.
Paulsen, Friedrich, Kiel. Architekt.
Paulsen, Andreas, Kaufmann, Kiel. Stadtverordneter. Haus- und Grundeigentümer-Verein von Kiel und Umgegend.
* v. Pechmann, Freiherr, München.
* Pelgeri, Frankfurt a. M. Gewerbe-Assessor.
* Pelzer-Teacher, G., Rheydt. Fabrikant. 2. Vorsitzender des Rheinischen Vereins Düsseldorf.
Peppel, Brieg. Bürgermeister.
Perthes, Emil, Gotha.
Pesch, Jakob, Krefeld. Gewerkschaftsbeamter. Zentralverband Christlicher Textilarbeiter Deutschlands.
* Peters, H., Kiel. Rechtsanwalt. Haus- und Grundeigentümer-Verein von Kiel und Umgegend.
Pfleiderer, Dr. med., Ulm. Baugenossenschaft.
Pfungst, Fräulein. Frankfurt a. M.
Phipps, Henry, London.
Piecq, M.-Gladbach. Bürgermeister.
Piepersberg, Lüttringhausen. Stadtverordneter. Stadt Lüttringhausen.
Pietsch, Dr., Theodor, Berlin W. 10. Redakteur. Verein Berliner Wohnungsmieter.
Plathner, Dr., Hannover. Senator. Magistrat Hannover.
Poensgen, E., Frau, Düsseldorf. Kommerzienrätin. Rheinisch-Westfälischer Frauenverband.
* Poersch, Br., Berlin W. 57. Verband der Gemeinde-Arbeiter.
Pohle, L., Dr., Frankfurt a. M. Dozent an der Akademie für Sozial- und Handelswissenschaft.
Pohlmann, A., Hohenaspe.
Pohlmann, Kattowitz. 1. Bürgermeister. Stadt Kattowitz.
Pollmann, Johann, Meiderich. Bauunternehmer.
Poppelbaum, Wesel. Bürgermeister.
Porzelt, P. Ludwig, Frankfurt a. M.
Potthof, Dr., Heinz, M. d. R., Bielefeld. Deutsch. Volkswirtsch. Verb.
Prahl, Julius Hermann, Hamburg 20.
Preuß, Dr., H., Berlin W. Privatdozent. Stadtverordneter.
Pütz, Meiderich. Bürgermeister. Stadt Meiderich.
Pullmann, Dr., W., Offenbach a. M. Bauverein „Eigenheim".
Prigge, Dr., Paul, Dortmund. Verband Westfäl. Arbeitsnachweise.
Quensel, Köln a. Rh. Regierungsrat.

* Prinz Karl v. Ratibor und Corvey, Durchlaucht, Aurich. Kgl. Regierungs-Präsident.
Rau, Emil, Frankfurt a. M.
Rechtsschutzstelle für Frauen und Mädchen, Frankfurt a. M.
* Reis, Dr., Stuttgart. Gemeinderat, Rechtsanw. Stuttgarter Mieterv.
Reis, Ph., Mainz. Kaufmann. Stadtverordneter.
* Reimers, Leer (Hann.). Senator. Magistrat Leer.
Rehm, Dr., München. National-Sozialer Ortsverein.
Rettich, Dr., Stuttgart. Gemeinderat.
Reusch, Wiesbaden. Mitglied der Direktion der Hess. Landesbank.
Reutlinger, Fritz, Frankfurt a. M. Brauerei.
Richter, Bunzlau. Bürgermeister. Stadtgemeinde Bunzlau.
Riebel, Dr., Lübeck. Medizinalrat. Medizinalamt Lübeck.
Riedesel Freiherr zu Eisenbach, Kassel. Landeshauptmann. Landes-Versicherungsanstalt Hessen-Nassau.
Ringelmann, Max, Würzburg. Bürgermeister. Magistr. Würzburg.
Riese, Dr., Emden. Stadtsyndikus. Magistrat Emden.
Freiherr Röder von Diersburg, Koblenz. Kgl. Regierung.
Röderberg-Brauerei, A.-G., Frankfurt a. M.
Röhling, Wilhelm, Düsseldorf. Gewerkschaftsbeamter. Deutscher Verein für Wohnungsreform.
Roeßler, Fritz, Dr., Frankfurt a. M. Direktor der Deutschen Gold- und Silberscheide-Anstalt.
Roeßler, Frau Dr., Fritz, Frankfurt a. M. Stadtbund für Armenpflege und Wohltätigkeit.
Roeßler, Dr., Heinrich, Frankfurt a. M. Stadtverordneter.
Rohrmann, Schwerte (R.). Bürgermeister. Stadt Schwerte.
Rominger, R., Degerloch-Stuttgart.
* Roßbach, Dr., Frau Baurat, Leipzig.
* Rosenberg, Charlottenburg. Justizrat.
Rost, Dr., Hans, Augsburg.
* Rost, Adolf, in Firma: J. C. Hinrich, Buchhandlung, Leipzig.
* v. Rottenburg, Dr., Exzellenz, Bonn. Unterstaatssekretär a. D.
vom Rath, Walter, Frankfurt a. M.
Rudolf, Kassel. Arbeiter-Bauverein.
Rumpf, E., Wiesbaden. Schuhmachermeister.
Rüdlin, Berlin W. 66. Geh. Reg.-Rat. Min. der öffentl. Arbeiten.
Rühle, Johannes, Leipzig. Ortskrankenkasse für Leipzig und Umgegend.
Ryßel, Wilhelm, Leipzig-Gohlis. Kaufmann.
Ruppel, F., Hamburg. Bauinspektor. Baudeputation des Hamburgischen Staates.
Rütgers, Oppeln. Bürgermeister.
Sachse, Köslin. Bürgermeister. Magistrat Köslin.
Sachse, Guben. Bürgermeister.
Salzburg, Th., Oppeln. Bezirksvorsteher. Stadtverordneter.
Sander, A., Leipzig-Gohlis. Photograph.

Sandhagen, Anton, Freiburg i. B. stud. med.
Sandrock, H., Kassel. Oberlehrer. Mieterverein.
Sarrazin, Dr., Berlin. Geh. Reg.-Rat. Direktor im Reichsvers.-Amt.
Sasse, Neustettin. Bürgermeister. Magistrat Neustettin.
von Savigny, Büren i. W. M. d. R.
Sauer, Eduard, Köln a. Rh. Sekretär des Ortsverbandes der Deutschen Gewerkvereine.
Seidel, Dr., Wiesbaden. Regierungsrat.
Seidel, Frau Dr., Wiesbaden.
Seiler, C., Mannheim. Verwaltungsbuchhalter. Grund- und Hausbesitzerverein.
Selbach, Robert, Köln a. Rh. Beamten-Wohnungsverein Köln.
Silbergleit, Dr., Schöneberg b. Berlin. Direktor des Städtischen Statistischen Amtes.
Siller, Dr., Magdeburg. Regierungsrat. Oberpräsidium der Provinz Sachsen.
Simanowski, Eugen, Berlin SO. Zentral-Kommission der Krankenkassen Berlins und der Vororte.
* Simon, Aug. Th., Kirn a. d. N. Lederfabrikant.
Simony, Hörde. Stadtbauinspektor. Magistrat Hörde.
Singer, Dr., K., München. Sekretär des Städtischen Stat. Amtes. „Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern".
Sinzheimer, Dr., Hugo, Frankfurt a. M. Rechtsanwalt.
Sinzheimer, Leopold, Frankfurt a. M.
Sinzheimer, Frau Leopold, Frankfurt a. M.
Sinzheimer, Dr., L., München. Privatdozent.
Sippel, Dr. med., Frankfurt a. M. Professor.
* Sohm, Professor Dr., Leipzig. Geheimrat.
Sommer, Dr., Robert, Gießen. Professor und Direktor der Psychiatr. Klinik.
Soldan, Mainz.
* Sonnemann, L., Frankfurt a. M. Stadtverordneter.
Sorau, Wiesbaden. Regierungs-Baurat. Regierung.
* Sulzer, Gebrüder, Ludwigshafen a. Rh. Maschinenfabrik.
Sulzbach, Gebrüder, Frankfurt a. M.
Südekum, Dr., Albert, Berlin W. 15. M. d. R.
Sutor, Dr., Alzey. Bürgermeister.
* Spanty, Marienwerder. Regierungssekretär. Beamten-Wohnungs-Bauverein.
Spar- und Bauverein, E. G. m. b. H., Ulm a. d. D.
* Speyer, Wwe., Frau Georg, Frankfurt a. M.
Syring, Ernst, Berlin-Adlersdorf. Berliner Baugenossenschaft.
* Schack, W., Hamburg. Deutschnationaler Handlungsgehilfenverband.
Schäfer, Darmstadt. Oberfinanzrat. Ministerium der Finanzen.
Schaefer, Offenbach a. M. Stadtpfarrer und Geistlicher Rat.

Schäfer, Paderborn. Seminar-Prokurator. Katholisches Volksbureau Paderborn.
Schatz, W., Magdeburg.
Schatzmann, Zürich. Sekretär. Gesundheitsamt der Stadt Zürich.
Schauer, Heinrich, Frankfurt a. M. Prokurist. (Firma Hartmann und Braun).
Schenk, Frankfurt a. M. Kgl. Regierungs-Baumeister.
Schepeler, Georg, Frankfurt a. M.
Schepeler, Remi, Frankfurt a. M.
Scherenberg, Frankfurt a. M. Polizei-Präsident.
Scheurlen, Dr., Stuttgart. Med.-Rat. Ministerium des Innern.
Scheurlen, Stuttgart. Ministerialrat. Ministerium des Innern.
Scheven, P., Dr., Dresden. Allgem. Mietbewohner-Verein.
Schier, Dr., Kassel. Justizrat.
Schiffer, C. M., Krefeld. Christliches Gewerkschaftskartell.
Schilling, Köln. Stadtbauinspektor.
Schirrmeister, Paul, Oranienburg-Eden. Geschäftsführer. Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft.
Schirmeyer, Fulda. Stadtbaurat.
Schleicher, Dr., Biebrich. Vertreter des Magistrats.
Schlink, Georg, Wiesbaden. Architekt. Stadtgemeinde.
Schlosser, D., Georg, Gießen. Pfarrer. Allgemeiner Verein für Armenkrankenpflege.
Schlumberger, Th., Mühlhausen (Elſ.). Kommerzienrat. M. d. R.
Schmeyke, Warschau. Architekt.
* v. Schmeling, Stolp. Landrat.
Schmelz, Burg b. Magdeburg. 2. Bürgermeister. Magistrat Burg.
Schmidt, Benno, Frankfurt a. M. Buchdruckereibesitzer. Volks-Bau- und Sparverein.
Schmidt, E., Bremen. Eisenbahn-Spar- und Bauverein.
Schmidt, K., Frankfurt a. M.
Schmidt, Dr., Moritz, Frankfurt a. M. Exzellenz. Wirkl. Geheimrat.
Schmidt, Erfurt. Bürgermeister. Stadt Erfurt.
Schmidt, Erfurt. Stadtrat. Stadt Erfurt.
Schmidt, Hanau. Stadtbaurat. Magistrat Hanau.
Schmidt, Dr. der Staatswissenschaft. Köln-Deutz.
Schmidt, Münster i. W. Regierungsrat. Oberpräsidium der Provinz Westfalen.
Schmidt, Dr., Montabaur. Landrat. Bauverein f. d. Unterwesterwald.
Schmidt-Poßnig, Oppeln. Regierungsassessor.
Schmidt, Dr., Trier. Regierungsrat.
Schmitt, Höchst a. M. Pfarrer. Mittelrheinischer Verband Evangel. Arbeitervereine.
Schmitz, Franz Peter, Köln-Ehrenfeld, Rektor.
Schnapper-Arndt, Frau Dr., Frankfurt a. M.
Schneemelcher, Lic. th., Rummelsburg b. Berlin. Evangelisch-Sozialer Kongreß.

Schneider, E., Magdeburg. Oberbürgermeister.
Schneider, Höchst a. M.
* Schnoor, Chr., Friedrichsort. Bauunternehmer.
Prinz zu Schönaich-Carolath, Heinrich, Amtitz (Kreis Guben). M. d. R. und des H. H.
Schöner, Josef, München. Magistratsrat. Stadt München.
Scholz, Dr., Wiesbaden. Beigeordneter. Stadt Wiesbaden.
Schott, Dr., Mannheim. Statistisches Amt.
Schott, Emil, Wiesbaden. Architekt und Ingenieur.
Schrohe, Dr., Theodor, Mainz. Praktischer Arzt.
* Schrader, Dr., K., Berlin W. M. d. R. Gesellschaft für Verbreitung von Volksbildung.
Schrecker, Hamborn. Bürgermeister. Stadt Hamborn.
Schroeder-Buttgereit, Frau, München.
Schroeder, Dr., Kassel. Landesrat. M. d. A.
Schroeder, Wiesbaden. Stadtverordneter. Sekretär der Handelskammer. Stadt Wiesbaden.
Schröter, M.-Gladbach. Stadt M.-Gladbach.
Schuch, P., Köln. Regierungsrat.
Schuhmacher, Dr., H., Köln. Professor.
Schuhmacher, K., Berlin S. 59. Herausgeber und Verleger der „Wohnungsreform".
Schultze, Griesheim. Mittelrheinischer Verband.
Schupp, Gustav, Wiesbaden. Stadtverordneter.
Schustehrus, Charlottenburg. Oberbürgermeister. Magistrat Charlottenburg.
von Schütz, Koblenz. Regierungs-Assessor. Regierung.
Schwarz, Arthur, Frankfurt a. M. Verband Deutscher Handlungsgehilfen, Kreisverein Frankfurt a. M.
Schwarz, Frankfurt a. M. Eisenbahn-Betriebsinsp. Eisenbahndirekt.
Schweikart, J. Val., Stuttgart. Architekt. Stuttgarter Baugenossenschaft.
Schweitzer, Msgr. Köln. Generalpräses. Verband Katholischer Gesellenvereine.
St.-Joseph-Bauverein, Hanau a. M.
Staas, Ronsdorf. Bürgermeister.
Stadthagen, Dr., Julius, Berlin W. Justizrat, Rechtsanwalt und Notar. Grundbesitzerverein SW. und S., Berlin.
Stadtländer, Bremen. Senator. Senat Bremen.
Stadtgemeinde Halberstadt.
Städtisches Statistisches Amt, Magdeburg.
Staedel, E., Offenbach a. M. Rechtsanwalt.
Staehly, Dr., C., Kassel. Geschäftsführer. Landwirtschaftskammer für den Regierungsbezirk Kassel.
Stahler, Aschaffenburg. Pfarrer und Arbeitervereins-Präses.

Stadt Kreuznach. Vertreten durch Herrn Beigeordneten Adrian.
Stamm, W., Wiesbaden. Schlossermeister.
Staudinger, Prof. Dr., Darmstadt.
Stein, Dr., Duisburg. Syndikus der Handelskammer.
* Stein, Dr., Ph., Frankfurt a. M. Sekretär des Sozialen Museums.
Stein, Urban, Köln. Rechtsanwalt. Vorsitzender des Kölner Mietervereins.
Steinberg, Julius, Bonn. Bankdirektor. Bonner Arbeiterwohnungs-Genossenschaft.
Steinecke, H., Lollar. Generaldirektor. Gesellschaft zur Errichtung von Wohnhäusern.
Steinhausen, Frau Oberstabsarzt, Hannover. Deutsch-Evangelischer Frauenbund.
* Steinmeister, Hannover. Polizei-Präsident.
Stern, Moses, Frankfurt a. M. Privatsekretär.
Stern, W. P., Frankfurt a. M.
Stern, Dr. med. und Frau, Frankfurt a. M.
Stern, Brauerei, Frankfurt a. M.
v. Stockhausen, H. E., Abgunst b. Trendelburg. Landwirtschaftskammer für den Regierungsbezirk Kassel.
Stoecklin, Paul, Kolmar (Elf.). Fabrikant.
Stöhr, Erfurt. Stadt Erfurt.
* Stoffers, Düsseldorf. Schriftsteller. Düsseld. Spar- u. Bauverein.
Stolle, Königshütte (Ob.-Schl.). 1. Bürgermeister. Magistrat Königshütte (Ob.-Schl.)
Stolz, Josef, Wiesbaden. Lackierer. L. V. A. Hessen-Nassau.
* Stresemann, Dr., Gustav, Dresden A. Syndikus des Verbandes Sächsischer Industrieller.
Stritt, Bruchsal. Bürgermeister. Magistrat Bruchsal.
Strohmeyer, Friedrichsort b. Kiel. Fregatten-Kapitän.
Stübben, Dr., Posen. Geh. Oberbaurat. Verband Deutsch. Architekten- und Ingenieurvereine.
v. Stumpf-Brentano, Clemens, Rödelheim.
Talbot, Dr., Aachen. Stadtgemeinde.
* Tank, P., Kiel. Malermeister. Haus- und Grundeigentümer-Verein von Kiel und Umgegend.
Teblée, Rosalie, Frankfurt a. M. Frauenbildungsverein.
de Terra, Marburg. Eisenbahndirektor a. D.
Tettenborn, Dr., Rheydt. Oberbürgermeister. Stadtgem. Rheydt.
Teudt, W., Frankfurt a. M. Pfarrer. Evangelischer Verein für Innere Mission.
Thiel, Biebrich. Stadtbaurat.
Thiele, Karl, Berlin. Kanzleirat.
Thiemann, Rixdorf-Berlin. Stadtrat.
Thomas, Velbert. Bürgermeister. Stadt Velbert.
* Thomas, Dr. med., Gelsenkirchen.

Thomé, Frankfurt a. M. Eisenbahn-Präsident.
Timmermann, W., Wilmersdorf-Berlin.
Trimborn, Köln. Justizrat. M. d. R.
Trompe, Danzig. Bürgermeister.
Trapp, Dr., Kassel. Regierungs-Assessor.
Troelsch, Dr., Ludwigshafen.
Troelsch, Prof. Dr., W., Marburg.
Trömner, Blankenburg a. Harz. Notar.
Trommershausen, Prof. Dr., Frankfurt a. M. Ev.-Soz. Kongreß.
v. Trotha, Sterkrade. Bürgermeister. Stadt Sterkrade.
* Uhl, Dr., Bayreuth. Oberstabsarzt 1. Klasse a. D.
Uhlmann, Clemens, Leipzig. Ortskrankenkasse für Leipzig und Umg.
Ulrich, Felix, Leipzig. Ortskrankenkasse für Leipzig und Umgegend.
Ulrich, Chemnitz. Rechtsanwalt.
Veltmann, Aachen. Oberbürgermeister. Magistrat Aachen.
Versicherungsanstalt für Schwaben und Neuburg. Augsburg.
Versicherungsanstalt für Oberbayern, München.
Vetter, Eisleben. Königl. Baurat. Mansfeldsche Kupferschieferbauende Gewerkschaft.
* Vitzthun, Graf, Annaberg i. S. Amtshauptmann.
Vogt, Biebrich a. Rh. Bürgermeister.
Voigt I, Karl, Elberfeld. Eisenbahn-Sekretär. Eisenbahn-Bauverein.
Voigt, Andreas, Prof. Dr., Frankfurt a. M.
Vogel, Ludwig, Elberfeld. Eisenbahn-Sekretär.
Volk, G., Offenbach. Rhein-Mainischer Verband für Volksvorlesungen.
Volkening, Essen. Beigeordneter.
Volksverein für das kathol. Deutschland, M.-Gladbach.
Wagner, Ulm a. D. Oberbürgermeister.
Wagner, Rüdesheim. Landrat.
Walli, Dr., P. L., Karlsruhe i. B.
Walterbach, C., München.
* Walter, Völklingen (Saar). Rechtsanwalt.
Wardehn, Weißenfels (Prov. Sachsen). 1. Bürgermeister.
Warmbrunn, Neiße. Oberbürgermeister. Magistrat.
Weber, Dr. phil. und jur., Adolf, Bonn. Dozent.
Weber, Hermann, Baden-Baden. Stadtrat. Stadt Baden-Baden.
Weber, Otto, Leipzig-Konnewitz. Kaufmann.
Weber, Lic., M.-Gladbach. Gesamtverband Ev. Arbeitervereine Deutschl.
Wedel, Georg, Frankfurt a. M. Stadtverordneter.
Weese, Anna, Fräulein, Frankfurt a. M.
Wefels, Frankfurt a. M. Garnison-Bauinspektor.
Wegner, Dresden. Geh. Regierungsrat. L. V. A. Sa.
Wegner, Frankfurt a. M. Regierungs-Baurat.
* Weicker, Dr. med., H., Görbersdorf. Chefarzt.
Weill, Dr., Friedrich, Karlsruhe. Stadtrat. Magistrat Karlsruhe.

Weinberg, Karl, Villa Waldfried bei Frankfurt a. M.
de Weldige-Cremer, Dortmund. Stadtrat.
Wellendorf, Erfurt. Stadtverordneter. Stadtgemeinde.
Wellstein, Frankfurt a. M. Ober-Landesgerichtsrat. M. d. R.
Wendlandt, Erich, Magdeburg. Redakteur. Volkstümliche Zeitschrift für praktische Arbeiterversicherung.
* Wentzel, Dr. jur., W. J., Hamburg.
Werner, Stendal. Oberbürgermeister. Stadt Stendal.
Werner, Kottbus. Oberbürgermeister. Stadt Kottbus.
Werth, Essen. Beigeordneter.
Wertheimer, L. und E., Frankfurt a. M.
Werthmann, Dr., Freiburg i. B. Geistlicher Rat. Charitasverband für das katholische Deutschland.
Wetzlar, Frank, Frankfurt a. M.
Wevers, Dr., Worms. Beigeordneter.
Westfälischer Verein zur Förderung des Kleinwohnungswesens. Münster i. W.
Wichmann, Rud., Eschweiler. Baumeister. Eschweiler Bergwerksverein.
Wiebe, Essen. Beigeordneter und Stadtbaurat.
Wiedfeldt, Dr., Essen. Beigeordneter.
Wieland, Fritz, Berlin. Kaufmann.
Wilhelm, H., Höchst a. M.
v. Windheim, Exzellenz, Kassel. Oberpräsident.
Winn, Heinrich, Gießen. Bauunternehmer.
* Wippermann, Oberhausen a. Rh. Bürgermeister.
Wirth, R., Dr., Frankfurt a. M.
Witte, Berlin W. Geh. Ob.-Reg.-Rat.
* Wittenstein, Dr., Barmen-U. Bergischer Verein für Gemeinwohl.
Wohlmann, Aschersleben. I. Bürgermeister.
Wohnungsgesellschaft m. b. H. Frankfurt a. M.
Woltze, Frau, Frankfurt a. M.
Wolf, Johann, Frankfurt a. M.
* Wolf, R., Magdeburg-Buckau. Geh. Kommerzienrat.
Wolff-Jaffé, Frau Selma, Mannheim.
Wolfskehl, Otto, Darmstadt. Stadtverordneter. Aktiengesellschaft Bauverein für Arbeiterwohnungen, Darmstadt.
Woltze, Peter, Frankfurt a. M. Kunstmaler.
Wollenweber, Hannover. Oberrevisor.
Wussow, von, Dillenburg. Landrat.
Wygodzinski, Dr., Bonn. Geschäftsführer. Landwirtschaftskammer für die Rheinprovinz.
Wulff, Dr. jur., Cleve. Bürgermeister. Vertreter der Stadtgemeinde.
Zacherl, Otto, Augsburg.
Zanders, Richard, Haus Leerbach, Post M.-Gladbach.
Zeiß, Karl, Jena.
Zendig, Dr. phil., R., Breslau. Haus- und Baugen.

Zentrale für private Fürsorge, Frankfurt a. M.
Zentralleitung des Wohltätigkeitsvereins, Stuttgart.
Zettelmann, Prediger, Mannheim.
Ziegler, Paul, Düsseldorf. Maschinenbau- u. Metallarbeiter.
Zitzlaff, Marienwerder. Bürgermeister. Ostdeutscher Städtetag.
v. Zobel, Hamborn. Baumeister. Stadt Hamborn.
Zopf, Offenbach a. M. Beigeordneter.
* Zweigert, Essen. Oberbürgermeister.

Tagesordnung.

Vorbemerkung: Sämtliche Versammlungen und Verhandlungen des Kongresses mit Ausnahme des Begrüßungsabends und des zwanglosen Zusammenseins am Abend des 17. Oktober finden statt im großen Saale des Saalbaues, Junghofstraße 19.

Sonntag, den 16. Oktober.
Abends 7 Uhr: Begrüßungsabend im nördlichen Speisesaale des Frankfurter Hauptbahnhofes.

Montag, den 17. Oktober.
Vormittags $9^1/_2$ Uhr: Wahl der Ehrenpräsidenten und Ehrenvizepräsidenten.

I. Hauptgegenstand:
Generalbericht über den Stand von Wohnungsfrage und Wohnungsreform in Deutschland.

1. Die tatsächliche Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland in den letzten Jahrzehnten.
Berichterstatter: Prof. Dr. L. Pohle von der Akademie für Sozial- und Handelswissenschaften in Frankfurt a. M.
2. Wohnungsfrage, Wohnungsreform und die wirtschaftlichen Momente.*)
Berichterstatter: Herr Dr. Ph. Stein-Frankfurt a. M.
3. Entwicklung, Stand und Einfluß der Reformmaßregeln.
Berichterstatter: Landrat Berthold-Blumenthal, Vors. d. Verbandes der Baugenossenschaften Deutschlands.

Diskussion über alle drei Berichte zusammen.
Schluß: 12 Uhr.
Mittags 12—$1^1/_2$ Uhr: Frühstückspause.
Wiederbeginn: $1^1/_2$ Uhr nachmittags.

*) Dieser Vortrag ist wegen Erkrankung des Berichterstatters ausgefallen.

II. Hauptgegenstand:

Die Aufgaben von Reich, Staat und anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften in der Wohnungsfrage (unter besonderer Berücksichtigung des preußischen Wohnungsgesetzentwurfes und des Vorgehens des Reiches).

Berichterstatter: Privatdozent Dr. L. Sinzheimer-München und Reichstags- und Landtagsabgeordneter Dr. E. Jäger-Speyer.

Diskussion.

Abends von $8^1/_2$ Uhr ab zwangloses Beisammensein im Restaurant „Zum Taunus", Gr. Bockenheimerstraße 6—10 I.

Dienstag, den 18. Oktober:

Vormittags $9^1/_2$ Uhr:

III. Hauptgegenstand:

Wohnungserstellung und Kapitalbeschaffung.

A. Zusammenfassendes Hauptreferat.
Berichterstatter: Landrat a. D. Dr. Heydweiller-Denzerheide b. Ems.

B. Einige wichtige Reformversuche und -projekte in Einzeldarstellungen.

1. Die Landes-Versicherungsanstalten und das Reichsvorgehen.
Berichterstatter: Landesrat Dr. Liebrecht-Hannover.
2. Städtische Baubanken und Gemeindegarantie für II. Hypothek.
Berichterstatter: Generalsekretär Dr. Grunenberg-Düsseldorf.
3. Gemeinnützige Bau- und Hypothekenbanken auf Grundlage der Selbsthilfe.
Berichterstatter: Regierungsrat Dr. Seidel-Wiesbaden.
4. Die Förderung des Baues von Landarbeiterwohnungen durch die Landes-Versicherungsanstalt Ostpreußen; Berichterstatter: Landesrat Passarge-Königsberg i. Pr.

Schluß: $12^1/_4$ Uhr.

Mittags $12^1/_4$—$1^3/_4$ Uhr: Frühstückspause.

Nachmittags $1^3/_4$ Uhr:

Diskussion über den III. Hauptgegenstand: Wohnungserstellung und Kapitalbeschaffung.

Schluß: Spätestens abends 6 Uhr.

Abends 9 Uhr:

Große öffentliche Versammlung.

Reden und Ansprachen (ohne Diskussion) über das Thema: Wohnungsfrage und Volkswohl.

1. Wohnungsfrage und Volkskrankheiten.
   Redner: Dr. Franz Oppenheimer-Berlin und Professor Dr. Neisser-Frankfurt a. M.
2. Wohnungsfrage und Alkoholismus.
   Redner: Herr J. Gonser-Berlin, Generalsekretär des Deutschen Vereins gegen den Mißbrauch geistiger Getränke.
3. Wohnungsfrage und Familie.
   Redner: Pater Dalmatius, O.-Pr.-Venloo und D. Friedrich Naumann-Schöneberg-Berlin.

Schluß: gegen 11 Uhr.

Mittwoch den 19. Oktober:

Ausflüge und Besichtigungen.

Programm für die Besichtigungen und den Ausflug

Mittwoch, den 19. Oktober 1904.

A. Besichtigungen in der Stadt Frankfurt und nächster Umgebung.

I. Um $9^1/_2$ Uhr vormittags im Bürgersaale des Rathauses:

Erläuternde Vorträge der Herren Stadträte Kölle und Lautenschlager über:

die bauliche Entwickelung Frankfurts,
die ausgeführten und geplanten Straßendurchbrüche in der Altstadt,
die Stadterweiterung und die Verteilung des Grundbesitzes der Stadt und Stiftungen,
das Zusammenlegungs- und Umlegungsverfahren,
den Einfluß der Bauordnung auf die Wohnungsverhältnisse.

Im Anschluß daran um $10^1/_2$ Uhr vormittags vom Rathause ab:

Rundgang zur Besichtigung der Straßendurchbrüche in der Altstadt, der Straßenanlagen und Bebauung in der Außenstadt, sowie der nach dem Erbbaurecht gebauten Einfamilienhäuser nördlich der Holzhausenstraße u. dergl. m.

II. Künstlerisch-historischer Spaziergang durch die innere Stadt

unter Führung der Herren Stadtrat Schaumann und Dr. phil. Traut. Versammlung $9^1/_2$ Uhr in der Paulskirche.

Es sollen besichtigt werden:

die Paulskirche — das steinerne Haus — der Rebstock — der Dom — die Schirn — die alte Mainbrücke — der Saalhof — die St. Leonhardskirche — der Römer und das neue Rathaus.

III. Besichtigung der Schöpfungen der gemeinnützigen Bautätigkeit in Frankfurt a. M. in zwei Abteilungen.

a) Abteilung 1 (Nordostgruppe).

Führer: Herr Dr. Ernst Cahn, Sekretär des Sozialen Museums. Treffpunkt: Vereinshaus im Nordendblock der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen (Plan N:7, dieser Plan ist beigeheftet der dem Kongreß überreichten Arbeit „Die Gemeinnützige Bautätigkeit in Frankfurt a. M."), vormittags $^1/_2$10 Uhr pünktlich.

Besichtigt werden sollen in nachstehender Reihenfolge:

1. Der Nordendblock der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen.
2. Der Erbbaublock der Frankfurter Wohnungsgenossenschaft in der Lenaustraße.
3. der Erbbaublock des Volks-Bau- und Sparvereins in der Rohrbachstraße.
4. Die städtischen Arbeiterwohnungen in der Burg- und Germaniastraße.
5. Der Burgstraßenblock der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen.
6. Die Krippe in der Eichwaldstraße 84.
7. Der Erbbaublock der Gemeinnützigen Baugesellschaft in der Throner- und Gronauerstraße.

Ende der Besichtigung voraussichtlich $^1/_2$1—1 Uhr. Im Anschluß daran Besichtigung des Sozialen Museums (siehe V).

b) Abteilung 2 (Westgruppe).

Führer: Herr Stadtrat Dr. Flesch. Treffpunkt: Vereinshaus im Erbbaublock der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen, vormittags $^1/_2$10 Uhr pünktlich. Dortselbst Vortrag von Herrn Stadtrat Flesch: „Was gehört zum Wohnungsbau außer dem Bau von Wohnungen?"

Besichtigt werden sollen in nachstehender Reihenfolge:

1. der Erbbaublock der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen an der Mainzer Landstraße, Erbbau- und Wickererstraße.
2. die Baublocks der Aktiengesellschaft Hellerhof.
3. das Arbeiterheim der Gesellschaft für Wohlfahrtseinrichtungen an der Ecke Höchster- und Lahnstraße.
4. der Galluswartenblock der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen an der Hufnagelstraße.
5. die Kinderwohlfahrtseinrichtungen des Vereins „Frauenhilfe", Hufnagelstraße.
6. die Baublocks der Aktiengesellschaft „Frankenallee".
7. die Krippe an der Frankenallee 19.

Im Anschluß daran Besichtigung des Sozialen Museums (siehe V).

IV. Besichtigung städtischer Anlagen und Betriebe.

Die sämtlichen unten angeführten städtischen Anlagen und Betriebe können am Mittwoch, den 19. und Donnerstag, den 20. Oktober, den ganzen Tag, von vormittags 9 bis abends 6 Uhr, von den Kongreßteilnehmern besichtigt werden. Es sind daselbst an beiden Tagen städtische Beamte zur Führung und Erläuterung bereit. Die besten Gelegenheiten zum Besuche durch Einzelne oder kleinere Gruppen siehe weiter unten. Eine gemeinsame Führung findet in folgender Weise statt:

9.50 Uhr vormittags: Zusammentreffen in der Hauptvorhalle des Hauptbahnhofes an den Plakatständen in der Mitte.

10.06 Uhr vormittags: Abfahrt (mit der linksmainischen Linie nach Mainz) nach Station Niederrad, Ankunft 10.13 Uhr.

Zu Fuß nach dem Klärbecken und Besichtigung desselben unter Führung.

Rückweg zu Fuß nach der Station Niederrad der Waldbahn (nicht der Staatsbahn), Abfahrt von dort 11.55 Uhr nach Frankfurt, Ankunft daselbst an der Untermainbrücke, Sachsenhäuser Seite, etwa 12.15 Uhr. Dort Teilung in zwei Gruppen.

Gruppe a besichtigt den städtischen Hafen und die große Zentrale der städtischen Elektrizitätswerke;

Gruppe b besichtigt den städtischen Schlacht- und Viehhof am Deutschherrnkai.

Ende der Besichtigungen gegen 2 Uhr.

Der Besuch der städtischen Anlagen und Betriebe durch Einzelne und kleinere Gruppen erfolgt am besten in folgender Weise:

a) Klärbecken in Niederrad, Staatsbahn (nach Kelsterbach-Mainz) bis zum Bahnhofe Niederrad. Züge ab Hauptbahnhof 7.40 10.06, 12.15, 2.26 und 4.11. Vom Bahnhof Niederrad geht man in 10 Minuten entlang des linken Mainufers nach dem Klärbecken;

b) Pumpstation Hinkelstein der Wasserwerke im Stadtwalde, ebenfalls Staatsbahn (nach Kelsterbach-Mainz) bis zur Station Schwanheim. Züge ab Hauptbahnhof 7.40, 10.06, 2.19, 4.11. Von Station Schwanheim gelangt man in 15 Minuten durch den Wald nach dem Pumpwerke.

c) Zum Besuche des neuen zirka 30 000 cbm fassenden Hochbehälters der städtischen Wasserwerke am Sachsenhäuser Berg benützt man die Trambahn bis zur Darmstädter Landstraße und geht durch diese in 15 Minuten bis zur Sachsenhäuser Warte.

d) Zur Besichtigung der großen Zentrale der städtischen Elektrizitätswerke (mit einer 5000 pferdigen Dampfturbine), oberhalb der Eisenbahnbrücke am rechten Mainufer gelegen, fährt man mittelst der Straßenbahn durch die Gutleutstraße bis zur Eulerstraße, vor dem Eisenbahndamme, von wo aus man in 2 Minuten nach dem Werke gelangt.

e) Der städtische Schlacht- und Viehhof, am Deutschherrnkai (linkes Mainufer) gelegen, ist von der Obermainbrücke in 2 Minuten zu erreichen.

f) Die städtischen Lagerhäuser am Hafen und der Hafen selber (rechtes Mainufer) sind durch die Hafenstraße von der Gutleutstraße aus mit Trambahn zugänglich.

V. Mittags 1 Uhr findet statt eine Besichtigung des „Sozialen Museums" (Auskunftsstelle für Arbeiterangelegenheiten, Soziale Auskunftsstelle, Verein für Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandte Bestrebungen und dergl. mehr), Börsenstraße 20, II.

B. Ausflug nach Homburg zur Besichtigung der Saalburg.

unter Führung des Herrn Kunstmalers Peter Woltze.

9.15 Uhr vormittags: Zusammentreffen in der Hauptvorhalle des Hauptbahnhofes an den Plakatständen in der Mitte.

9.30 Uhr vormittags: Abfahrt nach Homburg, Ankunft 10.12 Uhr.

10.16 Uhr vormittags: Abfahrt mit der elektrischen Straßenbahn von Homburg nach der Saalburg.

11—12½ Uhr: Besichtigung der Saalburg.

Rückkehr nach Homburg entweder mittelst der elektrischen Bahn oder zu Fuß.

2 Uhr nachmittags: Gemeinsames Mittagessen in Homburg.

Nachmittags eventuell Spaziergang in und um Homburg.

Rückfahrgelegenheiten nach Frankfurt: nachmittags 1.49, 3.00, 3.55, 5.10, 6.00, 7.13, 8.05, 9.23, 10.13 Uhr.

Fahrzeit: 30—40 Minuten.

II. Teil.

Vorberichte.

I.

Statistische Unterlagen zur Beurteilung der neueren Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland.

Zusammengestellt von Dr. L. Pohle.
Professor an der Akademie für Sozial- und Handelswissenschaften in Frankfurt a. M.

Vorbemerkung.

Zur Vorbereitung des Referats, das ich für den 1. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß über „die tatsächliche Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland in den letzten Jahrzehnten" übernommen habe, sind im Nachstehenden die wichtigsten Daten zusammengestellt, welche die Statistik zur Beurteilung der neueren Entwickelung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland bietet. Zur richtigen Würdigung der nachfolgenden Zahlenreihen ist es aber notwendig, den Tabellen einige Bemerkungen vorauszuschicken.

Eine Wohnungsstatistik gibt es in Deutschland eigentlich nur für die größeren Städte. Seitdem die großen Städte dazu übergegangen sind, eigene statistische Aemter zu errichten, ist von den letzteren überall mit Recht die Untersuchung der Wohnungsverhältnisse in der betreffenden Gemeinde als eine ihrer Hauptaufgaben betrachtet worden. Der Gründung der kommunal-statistischen Aemter verdanken wir es in erster Linie, daß wir jetzt über die Wohnungsverhältnisse der großstädtischen Bevölkerung, soweit diese sich überhaupt statistisch erfassen und darstellen lassen, ziemlich eingehend unterrichtet sind. Ueber die Wohnungsverhältnisse in den kleinen Städten und auf dem platten Lande wissen wir dagegen nur

herzlich wenig, weil für diese Orte nur ganz vereinzelt — so in Württemberg 1895 — amtliche Wohnungsaufnahmen veranstaltet worden sind. Das ist indessen schließlich kein großes Unglück. Denn wenn es auch verkehrt wäre zu glauben, daß es auf dem platten Lande und in den kleinen Städten überhaupt keine Wohnungsfrage gäbe, so ist es doch zweifellos richtig, daß die moderne Wohnungsfrage in erster Linie eine spezifisch großstädtische Erscheinung ist, und daß die Wohnungsfrage erst durch das stärkere Hervortreten des Städtewesens in den modernen Industriestaaten ihre gegenwärtige große Bedeutung erlangt hat. Schwerer fällt ein anderer Umstand ins Gewicht. „Der Wert statistischer Nachweise liegt," wie ein Statistiker treffend bemerkt hat, „in der einfachen Uebersehbarkeit ihrer Reihen." Daraus folgt, daß die Statistik nicht alle Schattierungen des Wohnungswesens darstellen kann. Insbesondere muß die Statistik, wie derselbe Autor[1]) hervorhebt, stumm bleiben zu dem wichtigen Kapitel: „Der Mensch und seine Wohnung; der Mensch in der Wohnung." Die Statistik ist zunächst nur ein Rahmen, in dem das Bild fehlt. Mit den Mitteln der Statistik allein ist es nicht möglich, ein erschöpfendes Bild der tatsächlichen Wohnungsverhältnisse zu gewinnen. Es muß sich dazu noch die lebendige Anschauung gesellen, wie die einzelnen Klassen der Bevölkerung in ihren Wohnungen sich wirklich eingerichtet haben . Immerhin aber ist es notwendig, daß jede Darstellung der Entwickelung der tatsächlichen Wohnungszustände mit der Untersuchung dessen beginnt, was die Statistik hierüber lehrt.

Dabei ist aber wieder folgendes zu beachten. Die Ergebnisse der wohnungsstatistischen Erhebungen in den deutschen Großstädten sind untereinander nur sehr wenig vergleichbar. Wie fast jede Stadt ihre eigenen Wohnungstypen hat, so gehen auch die Wohnungsstatistiken der einzelnen Städte häufig von abweichenden Auffassungen bei der Bestimmung wichtiger statistischer Merkmale der Wohnungen aus.

Wenn in den folgenden Tabellen die Ergebnisse der wohnungsstatistischen Aufnahmen für verschiedene Städte neben einander gestellt werden, so soll daher damit nicht etwa die Anregung zu einer Vergleichung der Wohnungsverhältnisse in den verschiedenen Städten gegeben werden. Die Tabellen haben vielmehr in erster Linie die Aufgabe, über die Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in einer und derselben Stadt Auskunft zu geben. Aber nicht einmal die wohnungsstatistischen Untersuchungen, die sich auf die gleiche Stadt beziehen, dürfen in ihren Resultaten immer ohne weiteres verglichen werden. In dem Zeitraum, der zwischen den betreffenden Erhebungen liegt, haben sich öfter die grundlegenden wohnungsstatistischen Begriffe geändert, oder es ist wenigstens bei der Bearbeitung des Materials nicht ganz nach übereinstimmenden Grundsätzen verfahren worden. Aus diesen Gründen ist die Wohnungsstatistik nur mit der allergrößten Vorsicht zu allgemeinen Schluß-

[1]) Dr. Karl Seutemann, Die deutsche Wohnungsstatistik, ihr gegenwärtiger Stand und ihre Bedeutung für die Wohnungsreform. Göttingen 1902. S. 22 und 45. (Heft 6 der vom Verein Reichs-Wohnungsgesetz herausgegebenen Sammlung von Abhandlungen „Die Wohnungsfrage und das Reich").

folgerungen zu benutzen, und wohnungsstatistische Zusammenstellungen bedürfen vielleicht noch mehr als andere statistische Arbeiten notwendig einer Einleitung, in der über die der Aufnahme zu grunde gelegten Begriffe sowie über die Grundsätze der Aufarbeitung des Materials möglichst eingehend Aufschluß gegeben wird. Wenn hier davon abgesehen wird, den statistischen Tabellen einen solchen Schlüssel beizugeben, so geschieht es lediglich wegen der Knappheit des zur Verfügung stehenden Raumes. Es sei aber dafür nachdrücklich auf die bereits erwähnte vortreffliche Arbeit von Dr. Seutemann verwiesen, in der alle zum Verständnis und zur richtigen Würdigung der deutschen Wohnungsstatistik notwendigen Punkte ausführlich erörtert werden. Außerdem wird das mündliche Referat Gelegenheit zur Besprechung einzelner Fragen bieten, die hierbei in Betracht kommen.

Mit Rücksicht auf die nicht ausschließlich wissenschaftlichen Kreise, für welche die nachstehenden Zusammenstellungen bestimmt sind, sind in sie nur diejenigen Zahlen aufgenommen worden, auf welche es bei der Untersuchung des betreffenden Punktes hauptsächlich ankommt. Durch diese Anordnung sind die Tabellen, wie ich hoffe, auch für den nicht statistisch geschulten Leser leichter übersehbar und verständlich geworden. Aus dem gleichen Grunde sind in erster Linie überall die relativen Zahlen mitgeteilt worden, aus denen sich die Richtung, nach welcher die Entwickelung verläuft, besser erkennen läßt als aus den absoluten Zahlen. Aus der Aufgabe, die mir gestellt war, die Entwickelung der Wohnungsverhältnisse — und nicht etwa bloß deren gegenwärtigen Zustand — zu schildern, ergab sich weiter die Notwendigkeit, in den Tabellen nur solche Städte zu berücksichtigen, für welche mindestens zwei einigermaßen vergleichbare Wohnungsaufnahmen vorlagen. Infolge dieser aus der Natur meiner Aufgabe folgenden Beschränkung können manche Tabellen leider nur außerordentlich wenig Städte umfassen. Das Zahlenmaterial zu den Tabellen beruht zum größten Teile auf dem „Statistischen Jahrbuch deutscher Städte" sowie den wohnungsstatistischen Arbeiten von Neefe und Lindemann in Bd. 30 bezw. 94 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik. In manchen Beziehungen schließen sich die folgenden Zusammenstellungen insbesondere unmittelbar an die Arbeit Lindemanns an und bieten eine Fortsetzung der von letzterem aufgestellten Tabellen, die mit dem Jahre 1895 abschließen, bis zum Jahre 1900. Die neuesten Zahlen mußten natürlich den wohnungsstatistischen Publikationen der einzelnen Städte entnommen werden.

Der Versuchung, schon hier aus den nachstehenden Zahlenreihen einige Schlüsse auf die allgemeinen Tendenzen zu ziehen, welche die neuere Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland beherrschen, muß ich widerstehen. Das zu tun, wird vielmehr erst Sache des mündlichen Vortrags sein. Seine Hauptaufgabe wird darin bestehen, das nackte Gerippe der folgenden Tabellen, auf die im mündlichen Referat wiederholt Bezug genommen werden wird, mit Fleisch und Blut zu bekleiden.

Frankfurt a. M., Ende Juli 1904.

L. Pohle.

I. Die Entfaltung des Städtewesens seit 1871 im Deutschen Reich.

1. Das Verhältnis zwischen Land- und Stadtbevölkerung hat sich seit 1871 in folgender Weise verschoben:

	Landbevölkerung		Stadtbevölkerung	
Jahr	absolut	Prozent	absolut	Prozent
1870	26219352	63,9	14790798	36,1
1875	26070188	61,0	16657172	39,0
1880	26513531	58,6	18720530	41,4
1885	26376927	56,3	20478777	43,7
1890	26185241	53,0	23243229	47,0
1895	26022519	49,8	26257382	50,2
1900	25734103	45,7	30633075	54,3

2. Das Anwachsen der städtischen Bevölkerung ist in besonderem Maße den größeren Städten zu Gute gekommen. Von je 100 Einwohnern des Reichs lebten

	1871	1880	1890	1900
in Großstädten . . . . (über 100000 Einwohner)	4,8	7,2	12,1	16,18
„ Mittelstädten . . . . (von 20 bis 100000 Einw.)	7,2	8,9	9,8	12,61
„ Kleinstädten . . . . (von 5 bis 20000 Einw.)	11,2	12,6	13,1	13,46
„ Landstädten . . . . (von 2 bis 5000 Einw.)	12,4	12,7	12,0	12,09

II. Die zunehmende Besiedlungsdichtigkeit auf dem Boden der großen Städte.

1. Setzt man die in jeder Stadt auf der Gemarkungsfläche vom 1. 12. 1871 ermittelte Einwohnerzahl = 100, so betrug die auf derselben Gemarkungsfläche wohnende Bevölkerung am 1. Dezember der Jahre:

	1880	1890	1900
in Aachen	115,4	139,5	155,1
	(114,2)	(138,0)	(160,4) [1]
„ Berlin	135,5	190,2	226,0
	(141,1)	(209,2)	(285,8)
„ Braunschweig . .	129,6	174,6	221,5
	(125,2)	(163,9)	(202,8)
„ Bremen	122,4	133,9	153,4
	(132,2)	(152,4)	(191,7)
„ Breslau	131,2	161,2	200,0
	(130,1)	(158,0)	(196,7)

[1]) Die in Klammern beigefügten Zahlen drücken in gleicher Weise das — vielfach noch schnellere — Wachstum der Bevölkerung der ganzen städtischen Agglomeration im Umkreis von 10 Kilometern aus.

in Kassel	125,7	155,4	206,8
	—	—	—
„ Chemnitz	127,9	171,2	213,7
	(131,5)	(175,4)	(215,4)
„ Köln	112,0	147,6	188,0
	(126,4)	(170,3)	(228,5)
„ Krefeld	129,4	184,5	187,5
	—	—	—
„ Danzig	139,4	154,5	179,5
	(134,1)	(147,4)	(181,1)
„ Dortmund	148,5	200,1	318,5
	(134,4)	(185,0)	(291,3)
„ Dresden	124,7	156,2	185,7
	(135 2)	(174,5)	(251,4)
„ Düsseldorf	137,6	208,5	308,2
	(131,2)	(188,7)	(277,6)
„ Elberfeld	131,1	172 0	214,1
	(125,0)	(162,3)	(201,3)
„ Essen	110,5	152,8	229,0
	(143,9)	(208,6)	(342,5)
„ Frankfurt a. M. .	132,5	172,3	233,3
	(137,8)	(177,5)	(245,8)
„ Halle	135,8	192,6	253,8
	—	—	—
„ Hamburg	136,5	189,4	233,2
	(133,8)	(184,4)	(226,5)
„ Hannover	140,2	185,9	244,3
	(137,1)	(182,5)	(260,2)
„ Kiel	137,2	217,8	333,8
	(140,2)	(205,7)	(303,5)
„ Königsberg . . .	125,7	144,2	169,1
	(125,4)	(145,3)	(174,5)
„ Leipzig	139,4	168,1	179,4
	(146,6)	(210,6)	(283,9)
„ Magdeburg . . .	115,6	164,5	185,2
	(119,6)	(168,1)	(192,5)
„ Mannheim . . .	135,0	199,7	303,2
	(133,2)	(190,1)	(285,4)
„ München	131,1	180,3	233,4
	(135,0)	(190,7)	(272,6)
„ Nürnberg	119,6	171,4	253,9
	(127,6)	(173,8)	(250,5)
„ Posen	112,7	121,6	130,0
	(119,2)	(141,3)	(177,7)
„ Stettin	120,3	152,4	—
	(127,3)	(156,5)	(218,6)

in Straßburg . . .	122,0 (117,4)	144,2 (136,7)	176,3 (163,7)
„ Stuttgart	128,0 (124,1)	152,6 (145,5)	192,9 (184,2)
Sämtliche Großstädte außer Kassel, Krefeld, Halle, Stettin . . .	130,3 (132,9)	172,6 (179,4)	214,6 (241,5)

2. Noch schneller als in dem Stadtgebiet nach dem Umfang von 1871 ist vielfach die Einwohnerzahl in den von 1871 bis 1900 einverleibten Teilen gestiegen. Die Bevölkerungsdichtigkeit betrug auf den Hektar:

	in der Stadt nach dem Umfang von 1871		in den 1871—1900 einverleibten Teilen	
	1871:	1900:	1871:	1900:
Aachen	24,3	37,6	11,8	23,6
Berlin	139,5	314,9	2,81	57,9
Bremen	48,2	73,9	7,27	42,9
Breslau	68,5	137,0	4,35	11,9
Cassel	26,2	54,2	7,9	26,8
Chemnitz	56,2	120,0	6,91	28,1
Cöln	167,8	315,4	3,92	12,5
Danzig	51,0	91,6	2,35	6,27
Dresden	59,0	109,6	4,03	51,4
Elberfeld	25,1	53,7	6,98	14,5
Frankfurt a. M.	13,1	30,5	9,58	31,2
Halle	21,8	55,3	3,92	14,1
Hamburg	47,4	110,5	1,18	3,76
Hannover	35,5	86,7	3,18	14,5
Kiel	21,0	70,1	1,31	3,57
Leipzig	61,5	110,4	13,6	66,6
Magdeburg	24,8	45,9	14,1	34,3
Mannheim	16,6	50,4	1,59	4,99
München	47,8	111,5	2,75	20,2
Nürnberg	73,7	187,1	2,59	11,3
Posen	61,2	79,5	2,35	18,0
Braunschweig	21,5	47,7	—	—
Dortmund	16,2	51,5	—	—
Düsseldorf	14,3	43,9	—	—
Essen	58,4	133,7	—	—
Königsberg	56,0	94,7	—	—
Straßburg	11,0	19,4	—	—
Stuttgart	30,7	59,3	—	—
In sämtlichen vorstehenden Großstädten ohne Kassel, Krefeld, Halle, Stettin.	42,3	90,7	—	—

III. Der Einfluß der zunehmenden Besiedlungsdichtigkeit auf die Wohnverhältnisse.

1. Die durchschnittliche Einwohnerzahl eines bewohnten Grundstücks ist gestiegen:

in Berlin . . .	von	1864	bis	1900	von	50	auf	76,9
„ Breslau . . .	„	1871	„	1900	„	46	„	52,8
„ Charlottenburg	„	1885	„	1900	„	29,19	„	59,6
„ Dresden . .	„	1864	„	1900	„	30	„	35
„ Frankfurt a. M.	„	1864	„	1900	„	16,27	„	20,5
„ Görlitz . . .	„	1885	„	1900	„	25	„	28,1
„ Halle a. S. .	„	1890	„	1900	„	20	„	25,9
„ Hamburg . .	„	1871	„	1900	„	26	„	35,6
„ Kiel	„	1885	„	1900	„	23	„	25,8
„ Leipzig . . .	„	1864	„	1900	„	34	„	35,3
„ München . .	„	1875	„	1900	„	25,8	„	36,6

2. Von je 1000 bewohnten Grundstücken hatten Wohnungen bezw. Haushaltungen:

	Jahr	1—5	6—10	11—20	über 20
Berlin	1861	335	301	292	72
	1880	215	223	346	216
	1900	144	151	315	390
Breslau	1875	343	280	285	92
	1900	227	214	382	177
Cöln	1885	856	121	21	2
	1900	816	156	25	3
Frankfurt a. M. .	1864	934,2	57,6	8,2 (11—20 und über 20 zusammen)	
	1880	843,0	130,7	26,3	
	1900	735,0	218,0	47,0	
Halle a. S. . . .	1890	624	278	92	6
	1900	560	311	122	7
Kiel	1885	650	271	73	6
	1900	558	350	86	6
Königsberg . . .	1864	749	174	70	7
	1890	506	303	163	28
Leipzig	1875	445	350	173	29
	1900	353	403	224	20
München	1885	485	304	182	25
	1900	403	286	245	66

3. Von je 1000 bewohnten Grundstücken hatten Bewohner:

	Jahr	1—10	11—20	21—50	51—100	üb. 100
Altona	1890	315	266	317	78	24
	1900	317	245	337	78	23

Berlin	1875	79	106	337	347	131
	1900	58	73	266	348	255
Breslau	1875	127	158	390	259	66
	1900	99	103	352	350	96
Charlottenburg . .	1895	186	129	273	305	107
	1900	146	104	268	320	162
Cöln	1890	482	324	177	12	5
	1900	430	325	220	20	5
Dresden	1875	152	210	478	147	13
	1900	148	166	503	162	17
Erfurt	1885	405	367	207	18	3
	1900	353	313	309	25	—
Frankfurt a. M. .	1864	369	394		237	
	1880	345	365		290	
	1900	296	334	323	43	4
Görlitz	1890	174	306	444	73	3
	1900	191	242	446	116	5
Halle a. S. . . .	1890	263	311	352	68	6
	1900	260	277	363	90	10
Hamburg	1885	384	200	250	106	60
	1900	370	153	266	135	76
Kiel	1885	285	294	359	54	8
	1900	270	243	402	77	8
Leipzig	1890	145	185	472	179	19
	1900	145	168	479	190	17
Lübeck	1890	718	225	52	3	2
	1900	664	271	62	3	—
München	1885	257	210	379	140	13
	1900	214	175	368	199	44

4. Der Anteil der im 3., 4. und höheren Stockwerken gelegenen Wohnungen an der Gesamtzahl aller Wohnungen hat sich in den nachstehenden Städten in folgender Weise entwickelt: Von je 1000 Wohnungen gehörten der vorbezeichneten Gruppe an:

Berlin . . .	1861	186	Görlitz . . .	1885	220,9
	1900	404,2		1900	289,4
Breslau . . .	1875	268	Hamburg . .	1875	160,2
	1900	390,5		1900	200,3
Dresden . .	1880	356	Hannover . .	1890	202,8
	1900	372,2		1900	262,6
Frankfurt a. M.	1867	165,4	Kiel	1890 [2]	65
	1895 [1]	262,5		1900	140,7

[1] Außerdem wohnten in diesem Jahre 31,1 ‰ in Dachwohnungen ohne nähere Bezeichnung.

[2] Außerdem wohnten 74,4 ‰ in Dachwohnungen ohne nähere Angabe

Königsberg .	1864	40	Lübeck . . .	1890	6,6
	1900	195,2		1900	15,2
Alt-Leipzig . .	1880	339,6	Magdeburg .	1886	162
	1900	374,1		1900	209
Neu-Leipzig .	1890	250,2			
	1900	289,1			

5. Von der Gesamteinwohnerzahl der betreffenden Städte machten die Bewohner der im 3. Stock und höher gelegenen Wohnungen auf je 1000 aus:

Altona . . .	1885 [1]	55,3	Hannover . .	1890	182,9
	1900	129,1		1900	246,3
Berlin . . .	1861	186	Kiel	1890 [2]	56,2
	1900	400,2		1900	125,4
Breslau . .	1875	269	Königsberg .	1864	37
	1900	385,5		1900	191,4
Dresden . .	1880	350	Alt-Leipzig . .	1880	353,5
	1895	358,1		1900	383,1
Görlitz . . .	1885	209,9	Neu-Leipzig .	1890	258,2
	1900	276,8		1900	292,1
Halle a. S. .	1890	115,2	Magdeburg .	1890	200,5
	1900	130,4		1900	206,5
Hamburg . .	1875	153,7			
	1900	200,5			

IV. Veränderungen in der Verteilung der Bevölkerung bezw. der Wohnungen auf die einzelnen Größenklassen der Wohnungen.

1. Von je 1000 Bewohnern wohnten in Wohnungen mit . . . heizbaren Zimmern:

		0 und 1	2	3	4	5 u. mehr
Altona	1885	375,5	336,5	145,9	51,1	90,4
	1900	290,6	346,2	192,8	103,3	67,2
Berlin	1871	487	249	112	55	97
	1900	438,1	307,2	122,4	54,2	78
Breslau . . .	1880	531	223	117	50	79
	1900	408,7	324,7	141,0	51,6	74,0
Charlottenburg .	1895	262,8	305,0	157,9	75,3	199,1
	1900	254,1	293,0	168,1	81,2	203,4
Dresden . . .	1880	484,1	218,8	109,2	187,9	
	1900	375,2	284,4	155,2	185,3	
Frankfurt a. M.	1871	219,3	189,8	150,9	115,8	324,2
	1900	59,7	247,0	329,5	153,4	210,6

[1] Außerdem 27,7 ‰ in Dachwohnungen ohne nähere Bezeichnung.
[2] Außerdem 50,9 ‰ in Dachwohnungen ohne nähere Angabe.

		0 und 1	2	3	4	5 u. mehr
Görlitz	1885	524,0	172,9	108,8	56,4	107,5
	1900	463,1	226,9	152,8	58,2	98,9
Halle a. S. . .	1890	431,9	234,3	130,5	73,9	129,0
	1900	429,9	231,0	138,1	77,6	123,6
Hamburg . . .	1875	366,6	240,9	133,3	77,2	182,0
	1900	194,6	311,8	250,9	116,6	124,2
Hannover . . .	1890	370,7	309,3	135,8	65,0	118,7
	1900	305,8	342,1	160,3	69,4	122,4
Kiel	1890	188,4	370,7	186,1	70,6	183,9
	1900	110,6	422,3	212,9	77,8	176,6
Königsberg . .	1890	570,1	200,6	96,2	56,8	75,9
	1900	506,5	240,2	116,2	57,4	79,8
Alt-Leipzig . .	1867	310	261	166	101	163
	1900	166,3	247	273	148	161
Neu-Leipzig . .	1890	496,2	383	79	21	18
	1900	336,6	441	150	43	26
Lübeck	1890	452,6	248	105,4	62,2	131,7
	1900	377,6	313,8	119,1	63,7	125,9
Magdeburg . .	1886	524,8	236,4	95,4	57,2	83,1
	1900	457,5	235,1	133,2	76,6	97,8

2. Von je 1000 bewohnten Wohnungen waren solche mit . . . heizbaren Zimmern:

		0 und 1	2	3	4	5 u. mehr
Karlsruhe . . .	1890	84,0	310,6	217,4	135,2	251,9
	1900	64,6	335,6	258,8	148,8	191,7
Mannheim . .	1890	243,3	315,6	153,8	84,9	202,2
	1900	190	360,2	201,1	91,5	157,2
München . . .	1885	370	235	201	194 (4 u. mehr)	
	1900	278	302	231	189 (4 u. mehr)	

V. Die Entwicklung des Untermietherwesens.

1. Von je 1000 Haushaltungen überhaupt waren solche mit Zimmermietern und Schlafleuten:

Altona . . .	1880	178,6
	1900	192,3
Berlin . . .	1885	229,6
	1900	210,1
Breslau . .	1885	236,0
	1900	161,9
Dresden . .	1885	231,9
	1900	278,4
Frankfurt a. M.	1885	207,6
	1900	258,4
Hamburg . .	1885	197,5
	1900	185,3
Alt-Leipzig . .	1880	412
	1900	322,3
Neu-Leipzig .	1890	229
	1900	210,9
München . .	1885	275,1
	1900	305,8

2. Von je 1000 Haushaltungsmitgliedern waren Zimmermieter und Schlafleute:

Altona . . .	1885	53,3	Frankfurt a. M.	1885	72,8
	1890	65,1		1895	78
	1900	64,1		1900	84,6
Berlin . . .	1875	112	Hamburg . .	1867	99
	1885	89,2		1871	101
	1900	84,2		1880	92,4
Breslau. . .	1875	82		1890	89,7
	1890	62		1900	68,7
	1900	61,0	Alt-Leipzig . .	1864	150
Bremen . . .	1885	39		1867	138
	1890	58,6		1871	184
	1895	54,2		1880	159
Dresden . . .	1875	113		1885	133
	1885	92,8		1890	142
	1890	96,0		1895	118,4
	1895	97,8		1900	124,9
	1900	90,6	München . .	1885	107,5
Frankfurt a. M.	1875	113		1890	119,7
	1880	71		1900	116,5

VI. Die Entwicklung der Wohndichtigkeit.

1. Von je 1000 bewohnten Wohnungen waren bewohnt von . . . . Bewohnern:

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	über 10
Altona	1885	75,5	173,9	191,6	176.4	141,6	100,7	60,9	38,1	18,8	9,1	12,9
	1900	70,0	170,3	192,9	180.8	145,0	103,5	63,7	38,5	18,3	8,6	8,3
Berlin	1875	54	151		520				263			12
	1885	65,9	157,4	193,0	186,7	153,4	108,4	66,3	35,3	17,1	8,1	8,1
	1900	77,8	180,5	211.8	195.6	146,1	91,2	50,1	24,8	11,5	5,0	4,2
Breslau	1880	67	157	189	182	147	106	67	39	21	11	14
	1890	80	170	190	174	144	103	65	37	19	9	9
	1900	93	175	193	177	144	96	60	32	16	7	7
Cöln	1885	104,7	162,0	171,0	157,8	129,8	97,2	68,0	43,6	27,6	15,0	22,8
	1900	84,3	158,3	181,4	174,7	141.0	101,9	67,7	38,6	23,2	12,3	16,3
Dresden	1885	87,0	180,0	192,0	171,4	135,5	94,8	59,1	34,1	18,9	10,5	11,2
	1900	74,9	176,8	195,4	181,0	140,5	97,0	59,7	35,1	18,4	9,2	11,5
Frankfurt a. M. . . .	1880	50	129	172	179	154	113	79	49	30	45	
	1900	40,0	124,1	181,7	186,8	160,9	119,4	78,9	48,0	27,4	32,8	
Görlitz	1885	98.7	197,7	204,1	169,1	130,0	84,0	51,4	30,1	15,7	7,6	11,1
	1900	117,5	211,3	212,9	173,7	123,6	73,7	38,1	20,7	10,3	5,1	6,4
Halle a. S.	1890	78,2	155,4	179,1	167,0	140,6	105,4	69,2	45,3	24,0	14,5	20,8
	1900	74,0	155,5	187,8	178,6	148,7	104,2	66,9	40,5	21,6	10,6	11,7
Hamburg	1885	58,4	144,9	174,6	172,0	152,3	113,8	77,5	47,0	26,6	14,1	18,3
	1900	53,0	149,8	189,6	187,8	156,0	110,0	69,4	40,5	20,9	10,3	10,6
Hannover	1890	60,9	144,2	182,4	174,3	151,8	110.1	73,8	44,0	25,6	32,5	
	1900	57,0	150,8	190,8	188,6	155,6	109,0	67,8	37,0	20,5	22,4	
Kiel	1890	65,8	150,1	181,4	174,4	141,9	107,9	72,1	44,3	24,7	14,1	22,9
	1900	57,9	156,0	188,1	181,3	146.0	104.9	73,0	42,1	21,8	12,9	16,1
Königsberg i. Pr. . .	1890	51,8	147,9	179,4	176,8	148,4	113,5	75,4	46,1	27,3	32,9	
	1900	58,4	164,7	193,6	179,7	148,6	106,6	68,1	39,2	20,7	20,4	
Leipzig	1890	39,7	130,2	171,8	177,5	156.0	121,9	84,6	51,9	31,3	16,2	18,6
	1900	43,5	137,3	184.8	187,5	157,2	114,2	76,5	45,1	24,5	13,1	13,9
Lübeck	1890	101,0	180,3	185,9	159,9	126,2	91,1	60.1	40,0	22,1	11,5	15,2
	1900	88,6	181,7	190,5	169,9	131.5	90,0	60,5	36,4	20,8	11,2	12,0
Magdeburg	1885	60,5	165,5	198,5	186,8	147,4	100,2	64,6	33,0	19,9	9,8	11,8
	1900	65,5	165,7	206,1	193,7	149,1	98,3	58,6	31,8	14,1	7,1	7,0
München	1885	73,9	174,1	195,7	175,8	142,1	97,7	61,4	35,4	18,5	10,0	14,8
	1900	68,2	163,8	194,6	180,4	145,8	100,7	63,2	35,4	19,1	9,9	11,0

2. Die Zahl der im Durchschnitt auf eine Wohnung überhaupt entfallenden Personen betrug:

	1875	1880	1885	1890	1895	1900
Altona . . .	—	—	4,26	—	—	4,1
Berlin . . .	—	—	4,21	—	—	3,9
Breslau . . .	—	4,30	4,24	4,15	4,04	3,99
Dresden . . .	—	—	4,06	—	—	4,1
Frankfurt a. M.	—	4,77	4,75	4,70	4,52	4,54
Görlitz . . .	—	—	3,86	—	—	3,6
Hamburg . .	4,66	4,58	4,66	4,72	4,49	4,47
Köln	—	—	4,32	—	—	4,3 (1897)
Alt-Leipzig . .	5,05	5,05	5,14	4,97	4,68	4,65
Neu-Leipzig .	—	—	—	4,50	4,43	4,42
Magdeburg .	—	—	4,22	4,26	4,15	4,08
Mannheim . .	—	—	—	—	4,73	4,80
München . .	—	—	4,03	—	4,1	4,2

3. Auf eine Wohnung mit nachstehender Zahl heizbarer Zimmer entfielen durchschnittlich Bewohner:

		1	2	3	4	5—7	8 u. mehr
Altona . . .	1885	3,53	4,32	4,83	5,46	6,20	15,2
	1900	3,52	4,24	4,60	4,67	5,53	7,01
Berlin . . .	1861	4,3	5,1	5,2	5,8	6,5	10,0
	1875	3,9	4 6	4,8	5,4	5,9	8,2
	1885	3,71	4,49	4,56	5,06	5,62	7,77
	1900	3,41	4,25	4,25	4,62	5,08	6,45
Breslau . . .	1875	3,5	4,4	4,7	5,2	6,6	9,9
	1885	3,77	4,43	4,86	5,55	6,32	8,10
	1900	3,44	4,28	4,34	4,91	5,48	7,10
Chemnitz . .	1871	4,3	5,2	5,7	6,0	7,0	8,5
	1900	3,73	4,54	4,80	5,26	5,53	7,04
Dresden . .	1880	3,6	4,4	4,5	4,83	5,5	7,3
	1885	3,59	4,37	4,42	4,74	5,18	6,88
	1900	3,54	4,43	4,41	4,54	5,09	7,17
Frankfurt a. M.	1871	3,61	4,85	5,51	5,71	6,1	12,6
	1885	3,37	4,39	4,90	5,10	5,63	7,80
	1900	2,98	4,11	4,92	5,08	?	?
Görlitz . . .	1885	3,42	4,14	4,34	5,15	5,25	6,98
	1900	3,13	3,83	4,00	4,36	4,89	6,52
Hamburg . .	1875	3,8	4,6	5,1	5,5	6,1	10,2
	1885	3,79	4,58	4,83	5,18	5,77	7,28
	1900	3,55	4,34	4,52	4,64	5,12	6,68
Köln	1885	2,62	3,96	4,27	4,66	5,50	7,07
	1900	2,13	3,76	4,40	4,62	5,11	6,70
Königsberg i. Pr.	1864	4,5	4,9	5,6	6,6	8,5	10,5
	1900	4,10	4,16	4,33	4,89	5,62	7,25

		1	2	3	4	5—7	8 u. mehr
Leipzig . . .	1871	4,0	5,1	5,7	6,0	6,5	7,2
	1885	3,83	5,10	5,47	5,76	6,20	7,81
	1900	3,67	4,61	4,76	5,03	6,46	6,76
Magdeburg. .	1885	3,80	4,48	4,69	5,16	5,80	6,76
	1900	3,70	4,22	4,30	4,61	5,21	6,72
München . .	1885	3,13	4,01	4,48	4,87	5,42	8,02
	1900	4,01		3,94	4,83	5,11	6,49

4. Auf ein heizbares Zimmer entfielen in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen im Durchschnitt folgende Bewohnerzahlen:

		Wohnungen mit . . . heizbaren Zimmern:					
		1	2	3	4	5—7	8 u. mehr
Altona . . .	1885	3,53	2,16	1,61	1,36	?	1,90
	1900	3,52	2,12	1,53	1,16	0,99	0,76
Berlin . . .	1861	4,32	2,54	1,74	1,45	1,06	0,97
	1875	3,90	2,33	1,62	1,35	1,06	0,82
	1900	3,41	2,12	1,41	1,15	0,90	0,68
Breslau . .	1875	3,55	2,16	1,58	1,30	1,11	0,90
	1900	3,44	2,14	1,45	1,22	0,98	?
Chemnitz . .	1867	4,3	2,6	1,9	1,4	1,2	0,8
	1900	3,73	2,27	1,60	1,31	0,98	?
Frankfurt a. M.	1871	3,61	2,42	1,62	1,43	1,09	0,98
	1900	2 98	2,05	1,64	1,27	?	?
Hamburg . .	1875	3,80	2,32	1,77	1,36	1,01	0,85
	1900	3,55	2,17	1,50	1,16	0,93	0,72
Königsberg. .	1864	4,45	2,45	1,86	1,66	1,41	0,95
	1900	4,10	2,07	1,44	1,22	0,99	?
Alt-Leipzig . .	1875	3,75	2,45	1,80	1,45	1,13	0,80
	1900	3,67	2,24	1,58	1,25	?	0,62
Köln	1885	2,62	1,97	1,42	1,16	?	0,88
	1900	2,13	1,88	1,46	1,16	0,89	?
Magdeburg .	1885	3,80	2,24	1,56	1,04	0,98	0,84
	1900	3,70	2,10	1,43	1,15	0,93	0,70
München . .	1885	3,13	2,35	1,46	1,28	?	1,00
	1900	2,63		1,31	1,21	?	?

5. Genauere Zahlen für einzelne Städte, in denen sich die Entwicklung der Wohndichtigkeit weiter zurückverfolgen läßt:

a) in Alt-Leipzig betrug die Zahl der Bewohner pro heizbares Zimmer in den Wohnungen mit . . . heizbaren Zimmern:

	1 ohne Zubehör	1 mit Zubehör	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
1875	3,75		2,45	1,80	1,45	1,23	1,11	0,94	0,80
1880	3,84		2,53	1,80	1,43	1,21	1,02	0,96	0,76
1885	2,20	3,92	2,54	1,82	1,43	1,21	1,04	0,92	0,73
1890	1,77	3,75	2,42	1,72	1,38	1,16	1,03	0,90	0,70
1895	1,52	3,58	2,28	1,60	1,27	1,08	0,94	0,84	0,65
1900	1,39	3,44	2,24	1,58	1,25	1,07	0,91	0,82	0,62
Dieselben Zahlen für Neu-Leipzig.									
1890	1,66	4,07	2,43	1,67	1,30	1,16	0,99	0,92	0,72
1895	1,53	3,98	2,37	1,58	1,27	1,04	0,96	0,81	0,65
1900	1,43	3,82	2,33	1,59	1,26	1,01	0,92	0,82	0,63

b) in Frankfurt a. M. benutzten von je 100 Haushaltungen mit nebenstehender Zahl von Mitgliedern Wohnungen von

Mitgl.-Zahl		1	2	3	4	5	6 u. mehr Zimmern
1	1885	59,7	21,5	10,4	4,9	2,2	1,3
	1900	45,7	28,5	15,8	5,7	2,9	1,1
2	1885	39,8	26,5	16,1	9,2	5,6	2,8
	1900	19,3	36,8	26,0	10 7	4,8	2,3
3	1885	28,2	24,7	18,6	11,8	9,5	7,2
	1900	11,4	34,8	27,5	12,7	8,5	5,0
4	1885	21,9	24,7	18,8	13,8	10,2	10,6
	1900	7,6	30,7	31,5	13,8	9,1	7,1
5	1885	16,3	25,4	19 6	13,5	11,9	13,3
	1900	4,9	27,6	33,5	14,7	10,0	9,3
6	1885	12,3	22,5	21,1	14,1	12,2	17,8
	1900	3,3	23,2	35,7	15,6	10,2	12,0
7	1885	9 3	21,3	21,2	15,0	12,4	20,8
	1900	2,5	19,3	38,3	16,6	10,3	13,1
8	1885	7,0	16,9	21,4	16,0	14,5	24,2
	1900	2,2	16,5	38,6	19,3	9,1	14,3
9	1885	6,3	19,3	19,6	15,4	13,9	25,5
	1900	1,2	13,1	40,4	19,1	9,7	16,5
10 u. mehr	1885	3,0	10,6	17,6	14,6	12,9	41,3
	1900	0,3	8,0	33,0	21,4	14,1	23,1

6. Die Entwicklung der Wohndichtigkeit speziell der kleinen Wohnungen, in einer Reihe von Städten erhellt aus folgender Zusammenstellung:

Von 1000 Wohnungen der nachstehenden Wohnungsklassen waren besetzt mit vorstehender Zahl von Bewohnern

Zahl der Bewohner	1						2						3					
	heizbare Zimmer																	
	1875	1880	1885	1890	1895	1900	1875	1880	1885	1890	1895	1900	1875	1880	1885	1890	1895	1900
Berlin.																		
1	74,2	90,0	96,9	92,4	117,0	117,0	35,2	37,9	36,3	32,7	37,8	32,9	27,1	31,3	27,4	29,0	34,2	31,1
2	191,8	189,6	197,8	206,4	211,7	225,0	131,7	133,0	131,6	139,6	146,8	150,0	114,6	120,4	129,0	133,5	149,6	151,0
3	209,7	210,9	212,0	212,8	220,0	229,0	172,9	186,1	179,8	181,9	197,7	203,0	187,5	177,7	186,6	191,2	206,8	207,0
4	188,5	195,2	186,4	186,0	187,0	188,0	185,8	192,0	195,6	191,4	207,4	210,0	185,1	194,1	196,2	200,2	214,1	217,0
5	143,5	145,4	139,3	137,7	129,9	122,0	166,2	172,7	168 6	171,3	167,0	171,0	158,7	166,0	173,4	166,5	150,0	168,0
6	95,2	90,1	87,5	85,3	74,1	66 8	127,2	125,4	129,3	122,3	113,0	113,0	128,4	125,5	121,4	119,2	114,8	104,0
7	51,7	45,7	47,6	46,3	35,7	31,9	86,0	78,1	79,8	79,5	69,0	64,1	88,7	81,4	75,7	74,8	65,7	60,4
8	27,1	20,8	20,4	20,9	15,6	13,6	50,3	39,4	43,0	45,5	35,5	31,9	46,9	50,9	45,8	41,9	34,5	30,5
9	11,1	8,0	8,1	8,1	6,2	5,1	24,2	20,3	21,2	20,5	15,0	14,7	29,8	25,6	22,5	21,6	16,8	15,8
10	4,6	2,7	2,6	2,8	1,8	1,7	10,9	8,5	9,2	9,6	6,6	5,9	14,6	13 8	11,1	10,9	8,4	7,9
11 u. mehr	2,6	1,6	1,1	1,4	0,9	6,7	9,7	6,8	5,5	5,6	4,1	3,7	18,6	13,3	11,0	11,2	5,4	6,4
Frankfurt a. M.																		
1			145,0	150,0	233,6	196,0			51,1	44,5	44,6	40,7			30,7	27,4	25,5	20,3
2			231,0	255,0	297,3	257,0			149,0	155,0	165,2	162,0			112,0	112,0	113,1	103,4
3			218,0	225,0	227,0	224,0			183,0	190,0	221,7	225,0			171,0	166,0	167,0	161,2
4			167,0	167,0	130,0	153,0			182,0	197,0	209,7	205,0			172,0	184,0	189,1	189,1
5			112,0	103,0	68,5	86,7			167,0	160,0	160,3	159,0			160,0	163,0	170,7	171,7
6			64,2	51,5	26,5	43,9			112,0	109,0	99,1	100,0			131,0	135,0	132,8	134,4
7			33,2	26,6	9,6	21,7			72,8	65,7	52,5	55,6			90,0	87,8	92,5	94,3
8			16,3	12,8	4,0	12,0			38,0	40,9	28,2	29,3			60,0	55,4	55,6	58,0
9			8,2	5,2	1,8	3,8			24,4	20,2	11,4	13,3			30,7	34,5	29,0	34,5
10			5,9	3,5	0,8	0,7			20,3	18,5	4,5	5,1			21,6	17,2	12,9	17,3
11 u. mehr			—	—	—	0,5			—	—	3,2	4,6			19,8	17,0	11,7	15,6

Von 1000 Wohnungen der nachstehenden Wohnungsklassen waren besetzt mit vorstehender Zahl von Bewohnern

Zahl der Bewohner	1 heizbare Zimmer						2 heizbare Zimmer						3 heizbare Zimmer					
	1875	1880	1885	1890	1895	1900	1875	1880	1885	1890	1895	1900	1875	1880	1885	1890	1895	1900
Leipzig (Alt).																		
1	95,5		95,7	117,0	142,0	146,0	27,6		26,1	31,6	37,7	39,3	20,3		20,0	24,8	30,0	33,3
2	200,0		197,0	215,0	225,0	238,0	111,0		105,0	120,0	135,0	139,0	83,8		93,6	103,0	123,0	120,0
3	209,0		204,0	204,0	200,0	220,0	165,0		155,0	157,0	179,0	185,0	142,0		134,0	146,0	163,0	168,0
4	183,0		178,0	170,0	167,0	153,0	181,0		163,0	180,0	183,0	191,0	163,0		157,0	162 0	180,0	190,0
5	136,0		130,0	122,0	113,0	106,0	166,0		164,0	160,0	158,0	161,0	160,0		153,0	161,0	162,0	160,0
6	85,5		87,7	77,0	75,1	67,8	124,0		132,0	131,0	125,0	110,0	138,0		133,0	134,0	127,0	126,0
7	46,6		53,9	47,9	42,1	38,0	92,6		98,8	94,0	79,3	80,4	106,0		109,0	101,0	90,4	87,3
8	25,6		27,9	24,7	19,2	17,0	58,1		62,9	58,0	50,3	45,1	69,7		73,0	70,4	56,9	52,4
9	9,4		13,5	11,6	8,9	8,2	37,6		43,8	31,4	26,1	25,0	43,4		49,7	47,4	30,0	30,5
10	4,6		5,6	5,4	3,8	3,0	16,0		23,2	17,5	13,6	12,4	32,1		34,0	24,8	19,3	15,8
11 u. mehr	4,4		5,7	4,6	2,2	1,8	21,6		25,8	18,3	11,6	11,2	40,5		43,6	25,6	17,8	16,5
Breslau.																		
1		86,6	96,7		145,0	154,0		53.9	49,1		49,4	48,9		22,2	22,5		30,7	321'
2		187,0	197,0		210,0	216,0		148,0	153,0		160,0	160,0		99,6	106,0		136,0	1460'
3		207,0	202,0		198,0	196,0		187,0	185,0		187,0	192,0		165,0	180,0		197,0	212,0
4		188,0	190,0		168,0	166,0		189,0	176,0		188,0	184,0		192,0	194,0		198,0	198,0
5		144,0	133,0		121,0	120,0		146,0	156,0		154,0	161,0		157,0	159,0		164,0	160,0
6		95,4	86,2		78,9	72,4		110,0	111,0		114,0	112,0		130,0	132,0		116,0	109,0
7		50,4	54,3		43,2	42,2		72,8	75,4		71,0	68,6		92,0	83,0		70,5	66,9
8		25,0	24,3		20,6	20,2		41,2	45,0		40,0	38,6		62,7	50,2		40,9	36,7
9		10,4	10,8		8,9	8,1		25,0	26,5		20,2	20,4		34,6	29,2		23,6	18,9
10		4,2	3,7		3,7	3,0		12,9	12,0		9,4	8,5		21,4	20,3		11,7	10,0
11 u. mehr		2,1	2,1		2,1	1,7		13,3	11,1		6,4	6,4		22,7	23,6		12,0	10,7

7. Die von der Wohnungsstatistik als überwölkert bezeichneten kleinen Wohnungen zeigen folgende Entwicklung:

a) Von je 1000 Wohnungen mit 1 heizbarem Zimmer waren im Sinne der Statistik „überwölkert", d. h. mit 6 oder mehr Bewohnern belegt in:

	1875	1880	1885	1890	1895	1900
Berlin . . .	195,5	168,6	167,4	165,8	134,2	119,8
Breslau . .	152,1	187,1	181,0	179,4	157,3	147,6
Dresden . .	—	161,0	167,3	175,5	168,8	150,5
Frankfurt a. M.	—	—	127,7	100,0	43,0	82,6
Hamburg . .	—	—	192,3	190,1	155,7	—
Alt-Leipzig .	139,9	—	195,3	171,2	154,5	135,8
München . .	—	—	119,0	126,2	107,4	—

b) Von je 1000 Wohnungen mit zwei heizbaren Zimmern waren überwölkert, d. h. mit 10 und mehr Bewohnern belegt in:

	1875	1880	1885	1890	1895	1900
Berlin . . .	20,7	15,2	17,1	15,3	10,9	9,6
Breslau . .	13,7	25,4	23,0	—	15,8	14,9
Dresden . .	—	28,0	25,2	29,6	28,6	—
Frankfurt a. M.	—	—	20,3	18,6	7,8	9,7
Hamburg . .	—	—	19,4	30,1	14,8	—
Alt-Leipzig .	39,4	—	50,2	35,8	25,2	23,6
München . .	—	—	17,7	18,3	14,5	—

VII. Die Entwicklung der Mietpreise in einzelnen deutschen Städten.

a) In Breslau betrug bei Wohnungen ohne gewerbliche Benutzung der durchschnittliche Mietwert:

	pro Wohnung	pro heizbares Zimmer
1875	298 M.	— M.
1880	257 "	157 "
1885	270 "	159 "
1890	274 "	157 "
1895	275 "	152 "
1900	306 "	164 "

In den verschiedenen Wohnungsgrößenklassen entwickelte sich der durchschnittliche Mietwert in Mark pro Wohnung in folgender Weise:

	Wohnungen mit . . . . heizbaren Zimmern:							
	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
1885	141	249	513	770	1109	1424	1741	2348
1890	143	244	503	761	1074	1388	1720	2456
1895	141	227	488	735	1038	1371	1653	2323
1900	152	251	523	779	1112	1470	1854	2515

Dieselben Angaben pro heizbares Zimmer:

	1	2	3	4	5	6	7	8 u. mehr
1885	141	124	171	192	222	237	249	252
1890	143	122	168	190	205	231	246	266
1895	141	114	163	184	208	226	236	256
1900	152	126	174	195	222	245	265	277

Von je 1000 Mietwohnungen ohne gewerbliche Benutzung kamen auf die nachstehenden Mietzinsstufen:

Mietzinsstufen	1875	1880	1885	1890	1895	1900
bis 250 M.	673	711	701	675	677	652
250—500 "	181	156	166	178	180	199
500—1000 "	97	92	94	102	100	110
über 1000 "	49	41	39	44	40	38
ohne Angabe	—	—	—	1	3	1

b) In Hamburg betrug die Durchschnittsmiete für:

	ein Gelaß	einen Bewohner
1874	552 M.	132 M.
1875	581 "	141 "
1876	613 "	147 "
1877	628 "	154 "
1878	638 "	156 "
1879	619 "	154 "
1880	610 "	152 "
1881	605 "	147 "
1882	596 "	147 "
1883	598 "	147 "
1884	600 "	146 "
1885	611 "	148 "
1886	596 "	148 "
1887	615 "	150 "
1888	632 "	153 "
1889	660 "	157 "
1890	677 "	163 "
1891	676 "	164 "
1892	681 "	166 "
1893	687 "	172 "
1894	664 "	166 "
1895	650 "	165 "
1896	643 "	164 "
1897	637 "	163 "
1898	637 "	164 "
1899	639 "	165 "
1900	643 "	166 "
1901	650 "	169 "
1902	665 "	171 "
	676 "	173 "

In Hamburg hat man ferner für zwei Gruppen von Grundstücken, eine Grundstückgruppe mit hohen und eine mit niedrigen Mietpreisen die jährlichen Miete-Aenderungen festgestellt, und zwar betrug die Aenderung des Mietwertes gegen das Vorjahr in Prozent:

im Jahre	bei den Grundstücken mit billigen	teueren Mieten
1892	+ 0,95	+ 1,00
1893	+ 0,81	+ 1,52
1894	+ 1,21	+ 0,14
1895	— 1,12	— 2,51
1896	— 0,17	— 1,94
1897	+ 0,10	— 0,14
1898	— 0,22	+ 0,27
1899	— 0,41	+ 0,76
1900	+ 1,01	+ 0,45
1901	+ 0,63	+ 1,15
1902	+ 0,86	+ 1,37
1903	+ 0,22	+ 1,78

Setzt man den Mietwert des Jahres 1901 = 1000, so ist er bis 1903 bei der ersten Gruppe auf 1039 und bei der zweiten auf 1038 gestiegen.

c) Die jährliche Durchschnittsmiete eines heizbaren Zimmers betrug in Alt-Leipzig bei den Mietwohnungen:

1871	133	*M.*
1875	139	"
1880	184	"
1885	173,00	"
1800	182,12	"
1869	189,00	"
1979	185,41	"
8105	196,47	"

Jährlicher Durchschnittsmietpreis pro heizbares Zimmer nach der Größe der Wohnungen:

Wohnungen mit	1880	1885		1890		1895	1900
1 heizb. Z. ohne Zubehör	181,62	127,11	188,21	115,2	200,4	93,67	106,89
1 " " mit "		192,18		204.4		210,11	243,15
2 " Zimmern	155,04	161,59		172,0		166,13	179,82
3 " "	154,27	149,42		162,4		158,55	166,94
4 " "	166,94	173,79		179,2		170,84	177,61
5 " "	181,40	189,72		199,4		190,08	194,95
6 " "	200,38	206,87		211,4		220,08	220,38
7 " "	202,56	214,18		235,4		224,73	243,95
8 u. mehr heizb. Z.	218,17	250,99		258,7		274,25	289,66

In Neu-Leipzig betrug bei den Mietwohnungen der jährliche Durchschnittsmietpreis eines heizbaren Zimmers in Wohnungen mit:

	1890	1895	1900
1 heizb. Z. ohne Zubehör	71,64	70,12	83,91
1 „ „ mit „	163,90	169,30	202,07
2 heizbaren Zimmern	125,00	124,65	147,21
3 „ „	121,40	122,96	135,26
4 „ „	148,90	141,33	145,99
5 „ „	163,40	151,21	166,34
6 „ „	160,10	168,96	183,00
7 „ „	161,20	176,49	206,81
8 u. mehr heizb. Zimmern	296,33	221,65	208,69
Gesamtdurchschnitt	140,0	138,57	155,93

Die durchschnittlichen Mietpreise der leerstehenden Wohnungen (ohne die mit Geschäftslokalen untrennbar verbundenen) betrugen in Alt-Leipzig nach der Größe der Wohnungen:

Wohnungen mit heizbaren Zimmern	1890	1895	am 1./XI 1899	1901	1902	1903
1	211	179	176	223	212	211
2	352	321	380	401	401	386
3	493	462	628	592	586	565
4	699	674	924	852	835	841
5	989	1022	1249	1219	1173	1135
6	1213	1191	1466	1514	1485	1425
7	1672	1892	1808	1936	1893	1786
8 und mehr	2079	2459	3033	2728	2687	2802
Ueberhaupt pro Wohnung	523	557	1010	1032	925	846
Ueberhaupt pro heizb. Zimmer	186,5	186	241	243	232	217

Dieselben Angaben für Neu-Leipzig:

Wohnungen mit heizbaren Zimmern	1890	1895	am 1./XI. 1899	1901	1902	1903
1	174	147	155	206	229	224
2	263	266	406	391	375	358
3	368	382	538	511	480	469
4	564	554	759	703	660	707
5	693	701	963	933	974	952
6	} 930	933	1364	1333	1317	1222
7	} 930	1763	1730	1763	1559	1377
8 und mehr	} 930	2429	2367	2017	2542	2241
Ueberhaupt pro Wohnung	287	279	573	493	463	437
Ueberhaupt pro heizb. Zimmer	141,9	138	193	189	181	176

d) In der Stadt Lübeck betrug bei den nur für Wohnzwecke benutzten Mietwohnungen der durchschnittliche Mietwert:

	1890	1895	1900
pro Wohnung	189 ℳ	207 ℳ	238 ℳ
„ heizbares Zimmer .	115 „	115 „	129 „
„ Wohnraum . . .	71 „	71 „	81 „
„ Bewohner . . .	53 „	57 „	65 „

Bei sämtlichen Wohnungen zusammen stellte sich der Durchschnittsmietwert eines Wohnraums in den Wohnungen mit:

	1890	1895	1900
1 heizbarem Zimmer .	57 ℳ	57 ℳ	66 ℳ
2 heizbaren Zimmern .	62 „	61 „	73 „
3 „ „ .	77 „	73 „	82 „
4 „ „ .	87 „	81 „	88 „
5 „ „ .	96 „	90 „	100 „
6 „ „ .	} 104 „	96 „	109 „
7 „ „ .		102 „	121 „
8 u. mehr „ „ .	138 „	128 „	141 „
Wohnungen überhaupt .	74 „	73 „	83 „

e) In Magdeburg entfielen von je 100 nur zu Wohnzwecken benutzten Mietwohnungen auf die nebenstehenden Mietpreisklassen:

Mietpreisklassen	1890	1895	1900
bis 200 ℳ	63,84	62,86	55,77
über 200 - 500 ℳ . .	25,51	26,96	32,95
„ 500—1000 ℳ .	7,84	7,67	8 84
„ 1000 ℳ . . .	2,81	2,51	2,44

Dieselben Angaben für Wohnungen mit:

	1 heizbarem Zimmer			2 heizbaren Zimmern		
Mietpreisklassen	1890	1895	1900	1890	1895	1900
bis 200 ℳ	90,85	92,18	87,95	33,88	35,23	28,71
über 200—500 ℳ . .	9,13	7,82	12,05	64,50	63,76	70,51
„ 500—1000 ℳ .	0,02	—	—	1,60	1,01	0,78
„ 1000 ℳ . . .	—	—	—	0,02	—	—

	3 heizbaren Zimmern			4 heizbaren Zimmern		
Mietpreisklassen	1890	1895	1900	1890	1895	1900
über 200 ℳ	3,40	2,26	1,44	0,52	0,17	0,08
„ 200—500 ℳ . .	67,88	77,16	80,26	23,83	38,28	38,69
„ 500—1000 ℳ .	28,55	20,47	18,28	72,98	59,94	60,40
„ 1000 ℳ . . .	0,17	0,11	0,02	2,67	1,61	0,83

Mietpreisklassen	5—7 heizbaren Zimmern 1890	1895	1900	8 u. mehr heizb. Zimmern 1890	1895	1900
über 200 ℳ.	0,07	—	0,05	—	—	—
„ 200—500 ℳ. . .	3,70	5,73	5,16	0,44	—	—
„ 500—1000 ℳ . .	49,09	57,03	59,16	2.63	4 45	3,27
„ 1000 ℳ	47,14	37,24	35,12	96,93	95,55	96,73

Die durchschnittlichen Mietpreise der nur zu Wohnzwecken benutzten Mieterwohnungen in Magdeburg betrugen:

bei Wohnungen mit heizbaren Zimmern

α) pro Wohnung:

	1	2	3	4	5—7	8 u. mehr	zus.
1890	140	241	439	651	1081	2091	260
1895	140	243	410	588	993	2080	262
1900	154	252	413	578	979	2088	283

β) für 1 heizbares Zimmer:

	1	2	3	4	5—7	8 u. mehr	zus.
1890	140	121	146	163	193	233	149
1895	140	122	137	147	178	231	145
1900	154	126	138	145	175	232	149

f) In Frankfurt a. M. verteilten sich die bewohnten Wohnungen nach Mietpreisgruppen 1854 und 1896 prozentual in folgender Weise:

Mietpreisstufen	Wohnungen in % 1854	1896/97
bis 500 ℳ	81,0	64,7
501—800 ℳ	10,8	19,8
801—1000 ℳ . . .	2,6	5,5
1001—1500 ℳ . . .	2,9	5,6
1501—2000 „ . . .	0,9	2,1
über 2000 ℳ . . .	1,8	2,3

g) In München waren die nachstehenden Mietpreisklassen unter je 100 Wohnungen vertreten bei den Wohnungen mit:

Mietpreisklassen: ℳ	1				2				3				4				5				6 u. mehr Zimmern			
	1885	1890	1895	1900	1885	1890	1895	1900	1885	1890	1895	1900	1885	1890	1895	1900	1885	1890	1895	1900	1885	1890	1895	1900
bis 150	73,9	58,6	63,7	43,1	19,8	9,4	12,5	3,9	1,9	0,8	0,5	0,2	0,9	0,2	—	—	0,3	0,1	—	—	0,1	0,1	—	—
151 bis 200	12,4	21,7	22,5	25,1	21,3	17,5	24,0	11,2	3,2	1,3	1,6	0,6	0,8	0,3	0,2	0,1	0,2	0,2	0,1	—	0,3	0,1	-	—
201 bis 300	8,0	14,8	11,8	26,7	34 1	39,8	38,8	46,3	19,7	10,9	13,3	6,6	4,9	2 0	2,0	0,7	1,2	0,6	0 3	0,1	0,6	0,3	0,03	—
301 bis 500	3,7	3,9	1,9	4,9	18,2	27,4	21,4	34,9	52 1	49,0	49,8	42,2	27,2	19,5	17,1	9,7	7,9	5,2	4,5	2,0	2,1	1,1	1,6	0,5
501 bis 1000	1 7	1,0	0,1	0,3	5,1	5,6	3,2	3,5	21,4	37,2	34,4	50,0	61,9	71 9	74,1	77,6	69,5	60,2	54,9	41,5	28,0	20,1	17,8	10,5
über 1000	0,4	0,1	—	0,01	1,3	0,3	0 1	0 04	1,6	0,7	0,5	0,5	4,4	6,0	6,6	11,9	20,9	33,8	40,2	56,3	68,8	78,4	80,4	88,9

b) In **Berlin** hat das Verhältnis zwischen den einzelnen Mietpreisklassen von 1815 bis 1891 nach Fuchs folgende Verschiebungen erfahren: Von der Gesamtzahl der Wohnungen hatten in % einen Mietpreis

	1815	1872	1886	1891
bis 300 Mk.	89,0	59,8	54,5	49,9
von 300—600 „	7,6	20,9	23,1	26,3
„ 600—900 „	2,0	7,4	8,1	8,6
„ 900—1200 „	0,7	4,0	4,4	4,7
„ 1200—1500 „	0,3	2,4	2,7	2,8
über 1500 „	0,4	5,5	7,2	7,7.

Die nachstehende Tabelle gibt nach den Berechnungen von A. Voigt in Band 95, S. 342 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik eine Übersicht über den Gesamtwert der bebauten Grundstücke Berlins von 1830 an, sowie des Gebäudewerts nach der Feuertaxe. Der Gesamtwert ist aus den Mieterträgen berechnet durch Kapitalisierung derselben mit dem Faktor 18, also unter der Annahme, daß die Mieten den Gesamtwert der Baugrundstücke mit $5^5/_9$ % verzinsen. In der vierten Spalte ist die Differenz des Gesamtwerts und des Feuerkassenwerts berechnet. Diese Differenz ergibt annähernd den Wert des bloßen Grund und Bodens (alle Angaben beziehen sich auf Millionen Mk.).

Jahr	Gesamtwert der Baugrundstücke	Gebäudewert (Feuerkassenwert)	Sogenannter Bodenwert
1830	237,9	220,9	17,0
1840	320,7	282,3	38,3
1845	398,7	342,2	56,4
1850	429,5	384,1	45,4
1853	477,9	394,4	83,5
1858	626,4	450,6	175,8
1862	858,2	629,5	228,7
1865	1118,3	787,4	330,9
1869	1349,4	895,8	453,6
1870	1465,5	926,7	529,8
1872	1934,3	1122,3	812,0
1875	2921,4	1462,4	1459,0
1877	3039,0	1734,9	1304,1
1880	3001,1	1958,9	1042,2
1883	3258,2	2132,8	1125,4
1885	3530,6	2286,5	1244,1
1890	4826,9	2937,0	1889,9
1891	5109,0	3080,0	2029,0
1892	5284,9	3218,4	2066,5
1893	5419,8	3323,0	2096,8
1895	5510,6	3505,2	2005,4
1896	5646,4	3615,6	2030,8
1897	5831,5	3723,9	2107,6
1898	5949,7	3831,8	2117,9

Periode	Durchschnittlicher jährlicher Zuwachs des Gebäudewerts	Bodenwerts
1830/40	6,2	2,1
1840/45	12,0	3,6
1845/50	8,4	—2,2
1850/53	3,4	12,7
1853/58	11,2	18,5
1858/62	44,7	13,2
1862/65	52,6	34,1
1865/69	27,1	30,7
1869/70	30,9	76,2
1870/72	97,8	141,1
1872/75	113,4	215,6
1875/77	136,2	—77,4
1877/80	74,6	—87,2
1880/83	58,0	27,7
1883/85	76,9	59,3
1885/90	130,1	129,2
1890/91	143,1	139,0
1891/92	138,4	37,4
1892/93	104,6	30,3
1893/95	91,1	—45,7
1895/96	110,4	25,4
1896/97	108,3	76,8
1897/98	107,9	10,3

Vergleicht man mit diesen Werten die Einwohnerzahl Berlins, so ergibt sich nach der gleichen Quelle für den Kopf der Bevölkerung ein

Jahr	Gesamtwert Mk.	Gebäudewert Mk.	Bodenwert Mk.	Durchschnittlicher jährlicher Zuwachs des Gebäudewerts Mk.	Bodenwerts Mk.
1830	888	825	63		
1850	1028	919	109	4,7	2,3
1858	1365	982	383	7,9	34,2
1865	1734	1221	513	34,1	18,6
1875	3080	1542	1538	32,1	102,5
1885	2684	1738	946	19,6	—59,2
1895	3282	2088	1194	35,0	24,8
1898	3303	2127	1176	13,0	—6,0

VIII. Angaben über die **Entwicklung des Verhältnisses zwischen Wohnungsmiete und Einkommen**, die bis zur Gegenwart reichen, liegen nur aus Leipzig vor. Sie beziehen sich auch nur auf einen Teil Leipzigs und zwar den für eine solche Untersuchung als besonders geeignet bezeichneten Osten. Dort wurden 1885 bei 3292 und 1900 bei 3507 Inhabern von reinen Mietwohnungen die Einkommenverhältnisse im Vergleich zum Wohnungsmitpreis vom städtischen statistischen

Amte ermittelt. Dabei ergab sich, daß von den Wohnungsinhabern ein Einkommen hatten

		absolut 1885	absolut 1900	relativ % 1885	relativ % 1900	Differenz 1900 : 1885
bis 1100	Mk.	1427	835	43,3	33,3	—10,0
über 1100—2200	„	709	752	21,5	30,0	+ 8,5
„ 2200—4300	„	494	349	14,9	13,9	— 1,0
„ 4300—8300/400	„	318	251	9,6	10,0	+ 0,4
„ 8300/400—16000	„	196	154	5,9	6,1	+ 0,2
„ 16000—26000	„	73	77	2,2	3,0	+ 0,8
„ 26000	„	75	89	2,2	3,5	+ 1,3.

Der Anteil der Miete am Einkommen betrug in %

Einkommensklasse		1885	1900	Differenz 1900 : 1885
bis 1100	Mk.	23,01	23,00	—0,01
über 1100—2200	„	20,64	19,02	—1,62
„ 2200—4300	„	20,03	19,36	—0,67
„ 4300—8300/400	„	16,87	15,70	—1,17
„ 8300/400—16000	„	12,46	11,64	—0,82
„ 16000—26000	„	9,87	8,43	—1,44
„ 26000	„	5,13	4,42	—0,72
	überhaupt	13,15	10,73	—2,42.

IX. Die Schwankungen in dem Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkte werden durch nachstehende Daten illustriert:

1. In Hamburg betrug die Zahl der leerstehenden Gelasse

Jahr	Anzahl	Prozent der Gesamtzahl der Gelasse
1885	3237	2,71
1886	2994	2,50
1887	2918	2,38
1888	3590	2,82
1889	4657	3,44
1890	6694	4,64
1891	8858	5,86
1892	13255	8,38
1893	14749	9,01
1894	15137	9,00
1895	13686	7,98
1896	11075	6,37
1897	7978	4,53
1898	6261	3,51
1899	5391	2,97
1900	4652	2,51
1901	4039	2,15
1902	5228	2,72
1903	7043	3,80

2. In Frankfurt a. M. gab es

Ende März	leerstehende Wohnungen mit																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17 u. mehr	1–3	4 u. mehr	zusammen
	Zimmern																			
1885	70	107	97	89	132	56	16	6	3	8	1	3	—	2	—	3	—	274	319	593
1886	103	114	84	96	103	66	23	10	4	3	1	1	—	1	—	3	1	301	312	613
1887	84	106	81	84	81	58	22	6	3	4	1	2	2	—	1	—	2	271	266	537
1888	44	96	72	73	81	63	28	14	6	2	2	1	2	1	—	—	—	212	273	485
1888 [1])	44	81	101	93	95	55	17	11	2	4	—	2	1	2	1	—	—	226	283	509
1890	77	119	147	132	107	57	23	14	5	1	1	1	2	2	1	—	4	343	350	693
1891	73	153	229	209	113	64	28	6	7	5	3	—	—	—	3	1	1	455	440	895
1892	174	274	488	297	166	116	48	21	6	2	—	—	—	—	1	—	1	936	658	1594
1893	539	867	792	462	271	202	54	22	13	6	2	4	4	2	2	1	3	2198	1048	3246
1894	707	1052	892	510	311	164	46	21	10	5	3	2	3	3	3	2	5	2651	1088	3739
1895	726	1187	1053	533	396	214	86	39	21	9	10	6	2	3	4	4	9	2966	1336	4302
1896	837	1547	1342	615	338	174	79	24	16	9	2	1	2	1	1	5	15	3726	1282	5008 [2])
1897	896	1438	1086	483	279	179	62	33	20	9	3	3	—	2	—	1	11	3420	1085	4505
1898	798	952	601	331	258	159	51	29	19	5	4	8	2	2	3	1	10	2351	882	3233
1899	412	519	294	182	134	108	73	27	11	4	1	4	3	1	2	—	8	1225	558	1783
1900	232	255	147	107	89	69	56	26	11	6	3	7	2	1	1	1	5	634	384	1018
1901 [3])	187	222	221	101	101	60	18	8	8	4	6	1	—	1	2	1	2	630	313	943
1902	201	263	169	77	98	63	34	35	7	5	1	1	1	3	1	2	5	633	333	966
1903	256	480	502	301	186	106	66	52	20	9	5	3	1	5	2	1	6	1238	763	2001
1904	414	464	531	247	262	156	60	25	8	8	4	3	1	2	2	2	5	1409	785	2194

Auf je 100 Wohnungen kamen leerstehende Wohnungen bei den einzelnen Wohnungsgrößenklassen

Zählungsjahre	Wohnungen mit heizbaren Zimmern													Zus.
	0	1 ohne Zubehör	1 mit Zubehör	2	3	4	5	6	7	8	9	10 und mehr	unbek.	
1885	—	0,96		2,16	2,80	3,73	5,24	7,03	4,86	4,36			—	2,99
1890	—	1,24		2,27	4,02	4,81	4,52	5,44	4,96	2,82	1,02	3,43	—	3,29
1895	—	12,24		9,77	9,34	8,61	7,11	7,10	7,86	5,36			—	9,31
1900	—	3,27	2,20	1,51	1,15	1,74	2,36	4,16	3,37				—	1,80

1) Ende September.
2) davon in Bockenheim 707 leere Wohnungen.
3) Ohne Niederrad, Oberrad und Seckbach.

3. In **Magdeburg** betrug

Jahr	Gesamtzahl der leeren Wohnungen	in % aller Wohnungen	der Prozentsatz der leerstehenden betrug bei den Wohnungen mit 0/1 heizbaren Zimmern	2/4	5 und mehr
1894	3522	6,93	7,47	6,39	5,68
1895	2866	5,53	5,89	5,20	4,51
1896	2031	3,90	4,33	3,27	4,10
1897	1077	2,05	1,63	2,16	4,61
1898	617	1,16	0,62	1,22	4,84
1899	467	0,86	0,19	1,05	4,54
1900	417	0'77	0,18	0,86	4,20
1901	600	1,09	0,49	1,39	3,32
1902	1238	2,20	1,26	2,84	4,50
1903	1773	3,08	1,80	3,63	7,18

4. In **Königsberg** i. Pr. standen Wohnungen leer mit je

Jahr	1	2	3	4	5 u. mehr	Summa
	heizbaren Zimmern					
1890 (Herbst)	301	140	93	54	58	646
1894 (April)	322	143	56	42	38	601
1895 (Dez.)	33	22	5	1	7	68
1896 (Okt.)	33	44	42	37	97	253
1897 „	80	90	131	53	83	408
1898 „	150	164	110	65	82	571
1899 „	193	173	154	70	102	692
1901 „	634	303	274	103	120	1434

5. In **Leipzig** zeigt die Zahl der leerstehenden Wohnungen in den einzelnen Größenklassen folgende Bewegung:

	Leerstehende Wohnungen (ohne die mit Geschäftslokalen verbundenen) mit 1 u. 2	3	4	5 u. mehr heizbaren Zimmern	Summa (einschließl. der mit Geschäftslokalen verbundenen Wohnungen)
1890	3461	965	377	343	5396 = 6,74 %
1891	3438	930	366	277	5168 = 6,23 „
1892	3475	1001	353	354	5354 = 6,32 „
1893	3011	845	347	308	4668 = 5,40 „
1894	2419	802	346	293	3992 = 4,52 „
1895	1645	601	282	269	2921 = 3,29 „
1896	513	328	197	250	1374 = 1,51 „
1897	263	125	116	226	762 = 0,82 „
1898	347	205	163	230	990 = 1,03 „
1899	340	230	228	272	1152 = 1,17 „
1900	691	350	286	305	1710 = 1,68 „
1901	939	413	268	348	2042 = 1,97 „
1902	1456	737	401	391	3073 = 2,88 „
1903	2272	1060	562	412	4457 = 3,99 „

6. In Berlin, wo erst seit 1899 seitens des Statistischen Amtes eine besondere Zählung der am Anfang des Kalenderjahres leerstehenden Wohnungen stattfindet, waren die einzelnen Wohnungsgrößenklassen unter den leerstehenden Wohnungen in folgender Weise vertreten:

	Gesamtzahl der leeren Wohnungen	davon mit 0 u. 1	2	3	4	5 u. mehr Zimmern	Unbekannt
1899	8446	4363	1908	729	495	871	80
1900	3230	1202	562	330	333	740	63
1901	1761	526	288	162	155	626	4
1902	2584	761	533	357	245	669	7
1903	4529	1003	1236	868	429	888	105

7. Die leerstehenden Wohnungen in Alt-Mannheim von 1899 bis 1903 nach ihrer Größe (die für 1901, 1902 und 1903 in Klammern beigefügten Zahlen geben an, welchen Prozentsatz die leerstehenden Wohnungen von der Gesammtzahl der Wohnungen der betreffenden Größenklasse ausmachen, und zwar 1901 berechnet für die Mietwohnungen, 1902 für alle Wohnungen überhaupt):

Zahl der leeren Wohnungen mit	1899	1900	1901	1902	1903
1 Zimmer	71	95	292 (7,4%)	510 (9,0%)	626 (10,9%)
2 „	89	99	603 (7,9 „)	849 (8,6 „)	781 (7,6 „)
3 „	66	53	179 (5,0 „)	262 (5,1 „)	284 (5,3 „)
4 „	29	34	65 (4,8 „)	83 (3,4 „)	79 (3,2 „)
5 „	31	25	48 (5,5 „)	38 (2,5 „)	61 (3,8 „)
6 „	15	14	34 (5,5 „)	31 (2,9 „)	42 (3,9 „)
7 „	23	9	28 (6,8 „)	41 (5,4 „)	29 (3,8 „)
8 u. mehr Z.	7	5	25 (6,0 „)	44 (5,6 „)	28 (3,5 „)
zusammen	331 (1,50%)	334 (1,37%)	1274 (6,8 „)	1858 (6,8 „)	1930 (6,9 „)

8. In Dresden betrug bei den Wohnungen mit

		0/1	2	3—4	5 u. mehr	Zusammen
		heizbaren Zimmern				
Die Zahl der vorhandenen Wohnungen	1895	38972	20181	15465	6838	81456
	1900	41481	25355	20323	8178	95337
Die Zahl der leerstehenden Wohnungen	1897	616	528	724	379	2247
	1898	578	533	796	389	2296
	1899	679	640	871	421	2611
	1900	1351	1000	1058	411	3820
	1901	1542	1379	1500	594	5015
	1902	1951	1606	1614	682	5853

X. Die Entwicklung der Bautätigkeit in einigen Städten. Die Zahl der neu erbauten Wohnungen betrug in

Jahr [1]	Frankfurt a. M.	Hamburg [2]	Leipzig [3]
1880	376	—	—
1881	428	—	—
1882	472	—	—
1883	557	—	—
1884	613	—	—
1885	517	1325 (— 420)	—
1886	682	2239 (+ 1571)	—
1887	854	3688 (+ 2977)	—
1888	1161	4195 (+ 3182)	—
1889	1533	6616 (+ 5404)	—
1890	1824	8675 (+ 8111)	—
1891	1906	7238 (+ 6771)	2918
1892	1703	8077 (+ 7288)	1747
1893	1718	6492 (+ 5982)	1788
1894	1933	4639 (+ 4050)	1779
1895	2108	2517 (+ 1712)	1468
1896	1349	3014 (+ 2533)	1900
1897	1156	2388 (+ 2055)	1696
1898	1020	2130 (+ 1655)	3039
1899	1057	2761 (+ 2354)	3047
1900	1922	2584 (+ 2296)	2809
1901	1978	3196 (+ 2322)	2752
1902	3687	5540 (+ 4741)	3466
1903	2923	—	4787

1) Für Frankfurt beziehen sich die Angaben auf das vom 1. April bis 31. März laufende Etatsjahr, für Leipzig auf die Zeit vom 1. November des einen bis zum 31. Oktober des nächsten Jahres.

2) Die Hamburger Zahlen beziehen sich nur auf die in neu erbauten Gebäuden befindlichen Wohngelasse, die in Klammern beigefügten Zahlen enthalten die Vermehrung oder Verminderung der Wohngelasse im Ganzen.

3) Die Angaben für Leipzig drücken nur den Wohnungszuwachs aus (Neubau — Abbruch).

XI. Die Bilanz des Wohnungsmarktes in Frankfurt a. M. von 1897 bis 1903.

a) Die bezogenen, verlassenen, neu erbauten und leerstehenden Wohnungen.

Etatsjahr		Wohnungen mit: 1 u. 2 Zimmer(n)	3 u. 4 Zimmern	5 u. mehr Zimmern	Zusammen
1897	Bezogene Wohnungen	9538	6796	1410	17744
	Verlassene „	8869	5528	1107	15504
	Mehrbezogene Wohnungen	669	1268	303	2240
	Neu erbaute „	255	620	281	1156
	Leerstehende „	1750	932	551	3233
1898	Bezogene Wohnungen	7844	6873	1458	16175
	Verlassene „	7689	5879	1185	14753
	Mehrbezogene Wohnungen	155	994	273	1422
	Neu erbaute „	213	529	278	1020
	Leerstehende „	931	476	376	1783
1899	Bezogene Wohnungen	6982	6556	1503	15041
	Verlassene „	6727	5849	1223	13799
	Mehrbezogene Wohnungen	255	707	280	1242
	Neu erbaute „	117	708	222	1057
	Leerstehende „	487	254	277	1018
1900	Bezogene Wohnungen	7174	6592	1279	15045
	Verlassene „	6508	5607	1130	13245
	Mehrbezogene Wohnungen	666	985	149	1800
	Neu erbaute „	488	1109	325	1922
	Leerstehende „	401	365	330	1096
1901	Bezogene Wohnungen	9006	7701	1564	18271
	Verlassene „	8183	6537	1387	16107
	Mehrbezogene Wohnungen	823	1164	177	2164
	Neu erbaute „	595	1073	310	1978
	Leerstehende „	464	246	256	966
1902	Bezogene Wohnungen	10824	8152	1593	20569
	Verlassene „	9382	7230	1425	18037
	Mehrbezogene Wohnungen	1442	922	168	2532
	Neu erbaute „	1628	1646	413	3687
	Leerstehende „	736	803	462	2001
1903	Bezogene Wohnungen	11209	9224	1736	22169
	Verlassene „	9755	8179	1514	19448
	Mehrbezogene Wohnungen	1454	1045	222	2721
	Neu erbaute „	1192	1105	626	2923
	Leerstehende „	878	778	538	2194

b) Die Ursachen des Einzugs in die bezogenen und des Auszugs aus den verlassenen Wohnungen von 1898 bis 1903 nach Größen der Wohnungen.

Jahr	1898							
	Einzug				Auszug			
Zimmerzahl	1 Wechsel innerh. d. Stadt	2 von auswärts	3* Sonstige Veränderungen	4 Zusammen	5 Wechsel innerh. d. Stadt	6 nach auswärts	7** Sonstige Veränderungen	8 Zusammen
1	1085	149	1081	2315	2377	295	708	2380
2	3385	409	1735	5529	3779	670	860	5309
3	3506	425	1111	5042	3192	644	503	4339
4	1303	178	350	1831	1107	238	195	1540
5	605	98	168	871	530	110	88	728
6	270	46	48	364	196	53	29	278
7 u. mehr	153	26	44	223	126	35	18	179
	10307	1331	4537	16175	10307	2045	2401	14753
	1899							
1	873	134	1028	2035	1070	299	577	1946
2	2829	346	1772	4947	3248	740	793	4781
3	3235	424	1045	4704	3038	659	514	4211
4	1314	199	339	1852	1134	304	200	1638
5	634	83	164	881	524	138	97	759
6	227	48	63	338	159	50	43	252
7 u. mehr	198	41	45	284	137	39	36	212
	9310	1275	4456	15041	9310	2229	2260	13799
	1900							
1	927	129	1141	2197	887	265	559	1711
2	2670	302	2001	4973	3191	760	846	4797
3	3064	434	1243	4741	2871	670	480	4021
4	1266	162	420	1848	1079	279	228	1586
5	458	80	184	722	438	130	112	680
6	211	53	60	324	195	53	36	284
7 u. mehr	153	38	45	236	88	44	34	166
	8749	1198	5094	15041	8749	2201	2295	13245

*) Die „sonstigen Veränderungen" in Spalte 3 betreffen die Einzüge bei Gründung von Haushaltungen (durch Ehepaare oder Einzelstehende) und die Übergänge von Haushaltungen aus unselbständigen (nicht „veranlagten") Wohnungen in „Vollwohnungen"

**) Die „sonstigen Veränderungen" in Spalte 7 betreffen die Auszüge, die durch die Auflösung von selbständigen Haushaltungen entstehen.

Jahr	1901							
	Einzug				Auszug			
Zimmerzahl	1 Wechsel innerh. d. Stadt	2 von auswärts	3 Sonstige Veränderungen	4 Zusammen	5 Wechsel innerh. d. Stadt	6 nach auswärts	7 Sonstige Veränderungen	8 Zusammen
1	1062	154	1103	2319	1175	326	502	2003
2	4049	447	2197	6687	4458	821	901	6180
3	3885	489	1391	5765	3599	660	587	4846
4	1332	240	364	1936	1207	273	211	1691
5	663	106	182	951	593	143	115	851
6	242	63	64	369	227	60	42	329
7 u. mehr	158	50	36	244	132	42	33	207
	11391	1549	5331	18271	11391	2325	2391	16107
	1902							
1	1289	196	1266	2751	1346	303	556	2205
2	5011	600	2462	8073	5364	750	1063	7177
3	4202	581	1359	6142	4062	696	708	5466
4	1374	229	407	2010	1239	291	234	1764
5	606	130	172	908	564	149	121	834
6	289	66	65	420	249	70	54	373
7 u. mehr	181	40	44	265	128	51	39	218
	12952	1842	5775	20569	12952	2310	2775	18037
	1903							
1	1302	177	1186	2665	1364	262	494	2120
2	5349	623	2572	8544	5789	842	1004	7635
3	4874	600	1440	6914	4761	773	676	6210
4	1655	266	389	2310	1438	304	227	1969
5	716	150	171	1037	616	164	123	903
6	303	54	71	428	253	68	51	372
7 u. mehr	181	38	52	271	159	47	33	239
	14380	1908	5881	22169	14380	2460	2608	19448

II.

Vorbericht zu dem Referat: Entwicklung, Stand und Einfluss der Reform-Massregeln.

Von Landrat Berthold-Blumenthal.

1. Der Wohnungsnotstand in Deutschland, den jetzt die Wohnungsreform zu beseitigen versuchen will, ist in der Hauptsache während des letzten Halbjahrhunderts entstanden, als eine Folge der starken Bevölkerungszunahme in Verbindung mit starken und plötzlichen Bevölkerungsverschiebungen, welche die Entwicklung der Industrie hervorrief. Der Notstand hat sich allmählich entwickelt und ist erst seit verhältnismäßig kurzer Zeit Gegenstand der öffentlichen Aufmerksamkeit geworden. Im wesentlichen erst seit anderthalb Jahrzehnten haben öffentliche Meinung und staatliche Fürsorge sich mit der Arbeiterwohnungsfrage ernstlich beschäftigt. Erst von da an beginnt die Entwicklung der Reformmaßregeln.

In der Theorie hat es nicht gefehlt an sehr weitgehenden Reformforderungen, deren Durchführung nur möglich werden würde bei einschneidenden Veränderungen sowohl des bestehenden öffentlichen und privaten Rechts, wie auch der bestehenden wirtschaftlichen Verhältnisse.

Was praktisch an Reformarbeit bislang geleistet worden ist, stellt im ganzen und großen sich dar als ein plan- und zusammenhangloses Probieren mit kleinen Mitteln. Es hat den Wert von Experimenten, aus denen Erfahrungen gewonnen und Schlüsse gezogen werden können. Die Zeit ist zu kurz gewesen, als daß die gewonnenen Erfahrungen bereits zu sicheren Schlüssen positiver Art berechtigten. Eher läßt sich hier und da aus ihnen folgern, daß die weitgehenden Hoffnungen, die an manche Reformmaßregel geknüpft wurden, sich voraussichtlich nicht ganz oder überhaupt nicht erfüllen werden.

2. Das Unfertige und Unsichere der bisherigen Reformversuche — das zum Teil mit auf den Mangel umfassender statistischer Unterlagen zurückzuführen sein wird — zeigt sich besonders darin, daß über die Frage, wer denn der eigentliche Träger der Wohnungsfürsorge sein soll, noch keinerlei Klarheit geschaffen ist.

Nach der früheren Theorie vom freien Spiel der wirtschaftlichen Kräfte war in erster Linie zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses berufen die private Bautätigkeit. Es hat den Anschein, als sollte sie in ihrer Bedeutung zur Zeit in eben dem Maße unterschätzt werden, in welchem sie früher überschätzt wurde. Man vergißt, daß den riesigen Mehrbedarf an Wohnungen, den die Bevölkerungszunahme und Bevölkerungsverschiebung hervorrief, denn doch der Hauptsache nach sie zu decken vermocht hat, und man fragt kaum, ob sie nicht ganz wohl

durch geeignete Anregung noch so weit zu steigern sein würde, daß sie von dem gegenwärtigen Wohnungsmanko einen großen, vielleicht den größten Teil decken könnte.

Daß es Sache des **Arbeitgebers** ist, auch für das Wohnungsbedürfnis seiner Leute in angemessener Weise zu sorgen, beginnen, nach dem Vorgang des Reiches und einer Reihe von Bundesstaaten, jetzt auch die weiteren Kommunalverbände und die Gemeinden bezüglich der in ihren Kommunalbetrieben beschäftigten Arbeiter mehr und mehr anzuerkennen. Das Gleiche gilt von den privaten Großbetrieben. Viele Arbeitgeber haben hier Beachtenswertes, zum Teil Hervorragendes geleistet. Eine **rechtliche Verpflichtung** des Arbeitgebers zur Arbeiterwohnungsfürsorge ist bislang noch nirgends statuiert. Einstweilen handelt es sich nur um eine **moralische** Pflicht, deren Erfüllung im wohlverstandenen eigenen Interesse des Arbeitgebers liegt.

Vom Standpunkt der Prophylaxe aus, zur Verhütung frühzeitiger Invalidität, haben die **Landes-Versicherungsanstalten** und Kasseneinrichtungen, die zur Durchführung der Invalidenversicherung geschaffen sind, zum Teil mit sehr großem Nachdruck sich der Arbeiterwohnungsfrage angenommen; einzelne in solchem Maße, daß sie zur Zeit tatsächlich für ihren Bezirk als Träger der Wohnungsfürsorge erscheinen und den Anspruch erheben dürfen, mit der Leitung dieser Fürsorge dauernd betraut zu werden.

Arbeitgeber und Landes-Versicherungsanstalten haben mit steigender Vorliebe ihre Fürsorge in der Weise betätigt, daß sie die **Selbsthilfe** der Wohnungsbedürftigen, sowie die **gemeinnützige Bautätigkeit** unterstützen. Diese Formen der Wohnungsfürsorge sind zur Zeit besonders in den Vordergrund getreten; auch deshalb mit, weil von mancher Seite erwartet wird, daß mit ihrer Hülfe eine Bodenreform großen Stiles sich einleiten lassen wird. Wie die Bedeutung der Wohnungsreform überschätzt wird, wenn man glaubt, mit ihrer Lösung zugleich die soziale Frage gelöst zu haben, so wird die Leistungsfähigkeit der auf Selbsthilfe beruhenden und der gemeinnützigen Bautätigkeit überschätzt, wenn man meint, daß sie die Normalform der Arbeiterwohnungsfürsorge werden könne. Die Erfahrung hat gezeigt, daß die Baugenossenschaft als solche nur ein beschränktes Anwendungsgebiet hat. Sie ist nur da am Platz, wo sie auf eine genügende Anzahl gutgelohnter und intelligenter Arbeiter begründet werden kann. Bei der Wohnungsfürsorge für die wirklich dürftigen Bevölkerungsschichten versagt sie. Die Erfahrung scheint ferner zu lehren, daß unter dem geltenden Recht diese Formen der Wohnungsfürsorge mancherlei Gefahren und Erschwerungen unterliegen. Einen Träger der Wohnungsfürsorge, der allen berechtigten Wünschen entspricht, gibt weder die Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, noch die Gesellschaft mit beschränkter Haftung, noch auch — was möglich ist — eine Verbindung beider ab. — Tatsächlich hat man mit ihnen bislang nur einen verhältnismäßig kleinen Teil des Wohnungsbedarfs zu decken vermocht.

Sehr im Hintergrunde steht einstweilen noch der Gedanke, ob nicht die Gemeinden als solche die berufenen Träger der Wohnungsfürsorge sind. Daß sie mit Wasserversorgung, Kanalisation u. dergl. m. Gesundheitspflege zu treiben haben, ist ihnen selbstverständliche Aufgabe geworden. Daß in der Wohnungsfürsorge eine noch wichtigere Aufgabe der Volksgesundheitspflege vor ihnen liegt, und daß sie am allerbesten und allerwirksamsten durch verständige Boden-, Steuer- und nötigenfalls Bau-Politik dem Wohnungsnotstand wehren und ihn abhalten können, ist eine Erkenntnis, die erst ganz wenigen Gemeinden gekommen ist.

3. Auf die einzelnen Reformmaßregeln näher einzugehen, ist hier nicht möglich. Es muß verwiesen werden einesteils auf die erschöpfende Denkschrift, in der das Reichsamt des Innern zusammengestellt hat, was im Reich und den Bundesstaaten bislang versucht worden ist in Wohnungsaufsicht, in Beschaffung von Baugelände, in Förderung des Kleinwohnungsbaues, und anderenteils auf die gemeinverständliche Übersicht im Jahrbuch der Wohnungsreform, das der Verein Reichswohnungsgesetz — Deutscher Verein für Wohnungsreform — herausgegeben hat.

Folgendes sei jedoch hervorgehoben:

Ziemlich unbestritten ist, daß die Wohnungsreform zur Voraussetzung hat eine wirksame Wohnungsaufsicht, und daß die Wohnungsaufsicht in erster Linie Gemeindeangelegenheit ist. Hiergegen wird eigentlich nur noch von den Stellen aus Widerspruch erhoben, die von der Fortdauer des bisherigen Notstandes Vermögensvorteile haben.

Mehr und mehr kommt ferner die Erkenntnis zur Geltung, von wie weittragender Bedeutung für die Wohnungsfrage alles das ist, was durch Bebauungsplan und Baupolizei einerseits, durch Steuerpolitik, Bodenpolitik und Verkehrspolitik der Gemeinden andererseits erreicht werden kann. Es ist zweifellos ein Verdienst der Bodenreformbewegung, das Verständnis für die schweren Schäden des bisherigen Entwicklungsganges und für die Notwendigkeit durchgreifender Abhilfsmaßregeln auf den genannten Gebieten geweckt zu haben. Ihre theoretischen Forderungen, die sie ja bereits selber zu ermäßigen beginnt, würden sich nicht verwirklichen lassen. Von ihren praktischen Vorschlägen wird sie viele vermöge der ihnen innewohnenden Zweckmäßigkeit durchsetzen.

Mit besonderer Lebhaftigkeit wird vielfach, namentlich in baugenossenschaftlichen Kreisen, die Schaffung von sog. gemeinschaftlichem Eigentum gefordert. Man glaubt dadurch dem Bodenwucher vorbeugen zu können. Wie weit die auf das gemeinschaftliche Eigentum gesetzten Hoffnungen erfüllbar sind, wird sich erst beurteilen lassen, wenn die auf dieser Grundlage errichteten Personenvereine ihren Grundbesitz einigermaßen schuldenfrei gemacht haben. Wahrscheinlich wird dann mancherlei anders werden, als die Anhänger dieser Anschauung jetzt annehmen.

Mannigfach umstritten ist noch die Frage, ob und in welchem Umfange das Erbbaurecht für den Arbeiterwohnungsbau Bedeutung erlangen wird. Jedenfalls wird es insofern von entschiedenem Nutzen sein, als es ausgedehnte Landflächen dem Wohnungsbau erschließt, deren Substanz rechtlich oder tatsächlich unveräußerlich ist; und wahrscheinlich wird es noch weit darüber hinaus wichtig werden insofern, als es überhaupt erst eine groß angelegte Bodenpolitik der Gemeinden und weiteren Kommunalverbände möglich macht. Voraussetzung ist dann allerdings, daß die Rechtsauffassung beseitigt wird, welche das Reichsversicherungsamt in Bezug auf die Mündelsicherheit der Beleihung von Erbbaurechten einstweilen leider aufgestellt hat, und durch die zur Zeit den Landesversicherungsanstalten das Arbeiten mit dem Erbbaurecht fast unmöglich gemacht worden ist.

Was endlich die Förderung des Kleinwohnungsbaues anlangt, so ist für diese entscheidend die Frage der Geldbeschaffung: eine Frage, die aus dem vorliegenden Referat auszuscheiden ist, da sie an anderer Stelle selbständig erörtert wird. Soviel darf aber vielleicht hier gesagt werden, daß in der Frage, ob und wie weit eine Unterstützung des Kleinwohnungsbaues aus Staatsmitteln gerechtfertigt und möglich sein wird, ein Ausgleich der Meinungen sich anzubahnen scheint. Schrankenlose Gewährung von Staatskredit wird wohl kaum mehr gefordert. Auf der anderen Seite sind bei denjenigen, die ursprünglich jede Staatshilfe für bedenklich hielten, doch erheblich ins Gewicht gefallen die Erfahrungen, die der Staat bei Förderung des genossenschaftlichen Personalkredits mittelst der Zentralgenossenschaftskasse gemacht hat. Nicht minder hat bei den Kleinwohnungen, die vom Staat als Arbeitgeber und von den Landesversicherungsanstalten über die Grenze der Mündelsicherheit hinaus beliehen worden sind, sich klar herausgestellt, daß diese Hypotheken im großen und ganzen recht gut sind. Es wird daher eine Verständigung immerhin erreichbar sein nach der Richtung hin, daß der Staat durch eine der Zentralgenossenschaftskasse entsprechende Einrichtung den Hypothekarkredit für Kleinwohnungen mit einem bestimmten mäßigen Kapital unterstützt und reguliert.

Sehr bemerkenswert ist die rasche und erhebliche Steigerung der Ansprüche, die der Arbeiter an Beschaffenheit und Ausstattung seiner Wohnung stellt. Das letzte Jahrzehnt hat darin mehr gebracht als das vorhergehende Halbjahrhundert. Diese Entwickelung ist erfreulich als Zeichen eines großen Fortschrittes in der Lebenshaltung unserer Arbeiter. Sie ist aber nicht ohne ernste Bedenken insofern, als in ihr die Gefahr liegt, daß, in Folge der beständig gesteigerten Ansprüche, bei den älteren Wohnungen die Entwertung schneller und stärker als der Schuldenabtrag vor sich geht. Die mit billigem Zinsfuß arbeitenden Baugenossenschaften, deren Werk diese Steigerung im wesentlichen gewesen ist, werden zu überlegen haben, ob sie der Entwicklung in bisheriger Weise weiter Vorschub leisten

dürfen. Sicher ist, daß sie es dadurch dem soliden Privatbauunternehmertum mehr und mehr erschweren, am Kleinwohnungsbau sich mitzubeteiligen.

4. Die Verhältnisse sind viel zu sehr noch im Werden und Treiben, als daß sich eine sichere Mutmaßung aufstellen ließe über die Richtung, in welcher die Reformbewegung ihren Gang nehmen wird. Gewiß ist, daß es sich um eine tiefe, starke, beständig anwachsende Bewegung handelt, die sich besonders noch dadurch auszeichnet, daß sich in ihr bislang mit einer Einmütigkeit und Verträglichkeit, wie sie selten beobachtet wird, die Angehörigen sämtlicher Parteien zusammen gefunden haben und daß an einer ganzen Reihe von Stellen durch verständiges und herzliches Zusammenwirken von Angehörigen des Arbeiterstandes und der bessergestellten Bevölkerungsschichten schöne Erfolge auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge erreicht sind.

In der öffentlichen Meinung ist der Reformbewegung so weit vorgearbeitet, daß die Dinge für ein nachdrückliches Vorgehen der Regierungen reif sind. Erfolgt dies in der Richtung, die dem natürlichen Zuge der Entwicklung entspricht, so werden wir in der Reform voraussichtlich rasch und gut vorwärts kommen.

Der Zug der Entwicklung geht, wie es scheinen will, immer mehr dahin, daß in die Stelle des eigentlichen Trägers der Wohnungsfürsorge einrückt die Gemeinde, bei leistungsschwachen Gemeinden vielleicht mit Unterstützung des weiteren Kommunalverbandes. Es ist das naturgemäß, daß dieses wichtige Gebiet einer aus Gründen des öffentlichen Wohls notwendigen Fürsorge derjenigen öffentlich-rechtlichen Korporation zugewiesen wird, die den Verhältnissen am nächsten steht und Kräfte wie Mittel am zweckmäßigsten hierfür zur Verwendung bringen kann. In einigen großen Gemeinden, vor allem in Frankfurt a. M., ist die Entwicklung soweit bereits zum Durchbruch gekommen. Es steht zu hoffen, daß Anstoß und Vorbild rasch ins Weite wirken und daß im wesentlichen freiwillig, wie in Sachen der Wasserversorgung und Kanalisation, unsere Gemeinden die neue große Aufgabe angreifen werden. Ganz ohne Zwangsmittel gegen unberechtigtes Widerstreben wird nicht auszukommen sein. Man mag gegen den Zwang Rechtsbehelfe mit allen Garantien des Verwaltungsstreitverfahrens geben. Möglich muß er sein. Das bloße Vorhandensein der Möglichkeit wird in der Regel genügen.

Nimmt die Gemeinde als solche die Wohnungsfürsorge in die Hand — wo erforderlich, unter Rückgriff auf den Arbeitgeber, der durch plötzliche Heranziehung großer Arbeitermassen einen Wohnungsnotstand hervorruft —, so wird voraussichtlich ein weiterer sehr wesentlicher Vorteil zugleich erreicht werden: die Heranziehung des soliden Privatbauunternehmers zum Kleinwohnungsbau.

Die Erfahrung zeigt, daß die private Bauspekulation, wenn sie anständig bleiben will, beim Bau von Arbeiterwohnungen in der Regel nicht auf die Rechnung kommt. Die gemeinnützige Bautätigkeit wird deshalb fast überall mit besonderen Vorteilen ausgestattet. Es liegt kein

Grund vor, dem soliden Privatunternehmer diese Vorteile zu versagen. Nach Lage der Verhältnisse werden viele Gemeinden, wenn sie zur Förderung des Kleinwohnungsbaus sich entschließen müssen, lieber den guten Privatunternehmer als die gemeinnützige Bautätigkeit heranziehen, und dem ersteren werden dann voraussichtlich gern die Gelder der kommunalen Sparkassen zur Verfügung stehen, die der letzteren bislang meist versagt blieben. Aller Wahrscheinlichkeit nach wird auf keinem anderen Wege so rasch, wie auf diesem erreicht werden, daß das Bedürfnis an Kleinwohnungen annähernd befriedigt wird. Es würde damit etwas sehr Großes gewonnen sein.

Eine zweite Richtung, in welcher der Zug der Entwicklung sich bewegen zu wollen scheint, sei ebenfalls erwähnt: die Dezentralisation der Industrie. Mit dem Wachsen des Verkehrsnetzes und der Verbesserung des Lokalverkehrs mehren sich die Fälle, in denen die gewerblichen Großbetriebe aufs flache Land hinausziehen. Es sind dabei bisher oft Wohnungsnotstände schärfster Art entstanden. Hier läßt sich aber schließlich, wenn von Anfang an richtig durchgegriffen wird, die Wohnungsfürsorge am ersten in gesunde Bahnen bringen. Vor allem ist es hier möglich, wenigstens zu einem Teil die Wünsche zu verwirklichen, welche die Gartenstadtvereinigungen zur Geltung bringen möchten. Es besteht jetzt bereits eine ganze Anzahl von Arbeiterwohnungskomplexen auf dem Lande, die sehr wohl unter den Begriff der Gartenstadt sich einordnen, und diese Bauform, die hervorragende Vorteile bietet, ist dort weiterer Ausdehnung wie Ausbildung besonders fähig und wert.

5. Zum Schlusse sei dies betont: die Wohnungsfürsorge für den gewerblichen Arbeiter und die Ansiedlung ländlicher Kleinbesitzer sind diejenigen beiden Aufgaben, die unserem Volke jetzt in ähnlicher Weise gestellt werden, wie ihm vor einem Vierteljahrhundert die soziale Gesetzgebung als Problem gegeben war. Die Aufgaben sind so groß und bedeutungsvoll, daß sehr viele Anstrengungen und Opfer an sie gestellt werden dürfen. Wie die soziale Gesetzgebung mit dem Krankenversicherungsgesetz den ersten Schritt auf einem verhältnismäßig sicheren und bekannten Boden tat, will nun das preußische Wohnungsgesetz den ersten Schritt tun, indem es eine Reihe bekannter und zum Teil erprobter Mittel, in Zusammenhang gebracht, gegen die Wohnungsnotstände anwendet. Mag der Fortgang jetzt sein, wie er damals war, und mit der Größe der Aufgabe die Größe der Leistung wachsen! Wer hier tätig mit Hand anlegen kann, findet im Streben schon den besten Lohn. Er wird Sorge und Mühen genug finden, Freude und Befriedigung noch viel mehr! —

III

Vorbericht zum Entwurf des preussischen Wohnungsgesetzes.

Vom Reichstagsabgeordneten Dr. E. Jaeger.

Der Entwurf bezweckt die Regelung dreier wichtiger Seiten der Wohnungsfrage, nämlich die Einführung sozialpolitischer Gesichtspunkte in die Bebauungspläne und Bauordnungen, steuerpolitische Erleichterungen als Anreiz zum vermehrten Bau von Wohnungen für minderbemittelte Klassen und Einführung von Mindestansprüchen an die Wohnungen vom Standpunkte der Gesundheit und Sittlichkeit.

Den ersten Gesichtspunkt sucht der Entwurf zu verwirklichen durch Erweiterung des Baufluchtengesetzes vom 2. Juli 1875, das die Anlage von Straßen und Plätzen in den Städten und Ortschaften regelt. Dieses Gesetz sucht auf dem Gebiete der Baufluchten die Interessen der Gemeinden mit denen der Grundbesitzer und der Allgemeinheit zu vermitteln, überläßt aber den ganzen andern Teil der Besiedelung der freien Privattätigkeit und der Spekulation. Die Festsetzung der Straßen- und Baufluchten obliegt dem Gemeindevorstand, der dabei auf die Zustimmung der Gemeindevertretung und der Polizeibehörde angewiesen ist. Nach Festsetzung der Baufluchten sind nach diesem Gesetz nur die Rücksichten des Verkehrs, der Feuersicherheit und der öffentlichen Gesundheit zu beachten. Nach dem Entwurf ist künftig auch Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis zu nehmen. Die Gemeinde bleibt nach wie vor Trägerin der Aufgabe, die Fluchtlinien festzusetzen. Durch die Aenderung, die der Entwurf vorschlägt, ist ihr aber hierbei der weitere Gesichtspunkt zugewiesen, bei Festsetzung dieser Linien auch die Linderung der Wohnungsnot durch Erschließung von Baugelände in genügendem Umfang und in der richtigen Form zu berücksichtigen. Wenn sich zum Beispiel zeigt, daß die Wohnungen der Minderbemittelten überfüllt sind, weil der Bau von Kleinwohnungen hinter dem Bedürfnis zurückbleibt und daß die Ursache dieser Rückständigkeit in der ungenügenden Erschließung von Baugelände und Baublöcken liegt,

so kann die Polizeibehörde sowohl die Erschließung von genügendem Baugelände als auch den Ausbau von bereits mit Fluchtlinien versehenen Straßen als Ortsstraßen verlangen und gegen den Widerstand der Gemeindevertretung im Interesse der minderbemittelten Klassen erzwingen.

Von großer Bedeutung ist, daß der Entwurf die Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis, das bei Festsetzung der Fluchtlinien neben den bisherigen Rücksichten noch maßgebend sein soll, näher erläutert und diese Erläuterung nicht den Vollzugsvorschriften überläßt. Der Entwurf bestimmt nämlich, daß nicht bloß eine genügende Anzahl von Plätzen, sondern daß besonders auch Bauplätze von angemessener Tiefe, entsprechend der Verschiedenartigkeit des Wohnungsbedürfnisses, und Straßen von geringer Breite geschaffen und daß überhaupt dem Bedürfnis entsprechend genügendes Baugelände erschlossen werde. Die letztere Bestimmung soll die Bildung von Monopolpreisen für den wenigen erschlossenen Boden verhindern, denn die Wohnungen der minderbemittelten Klassen sollen nicht bloß den Ansprüchen der Gesundheit und Sittlichkeit entsprechen, sondern diesen Klassen auch wirtschaftlich erschwingbar sein. Der Hinweis des Entwurfes auf Baublöcke von angemessener Tiefe und Straßen von geringer Breite, sowie auf die Verschiedenartigkeit des Wohnbedürfnisses entspricht ganz den neuen Bestrebungen nach Abstufung der Stadtteile, Straßen und Häuser gemäß ihrer verschiedenen Zweckbestimmung, besonders auch nach schärferer Trennung von Verkehrs- und Wohnstraßen. Die Begründung zum Entwurf stellt sich mit noch größerer Deutlichkeit auf diesen Standpunkt. Sie weist darauf hin, daß diejenigen Baupläne, welche — wie es bisher die Regel war — vorwiegend tiefe Baublöcke mit wenigen, übermäßig breiten Straßen vorsehen, das große Massenmiethaus mit den schädlichen Hof- und Hinterwohnungen herbeiführen, daß sie die Preise der Grundstücke in die Höhe treiben und den spekulativen Hausbesitz fördern, der oft nur dem Namen nach Hausbesitz ist. Für die Wohnungen der Minderbemittelten seien geringere Blocktiefen und Straßen von geringerer Breite wünschenswert. Die Festlegung dieser Absicht des Gesetzgebers sei auch deswegen notwendig, weil eine derartige zweckmäßige Teilung des Baugeländes unter Mitwirkung der Ortspolizeibehörden bei Festsetzung der Fluchtlinien in dem bisherigen Rechte eine ausreichend sichere Grundlage nicht habe. Um die rechtzeitige Erschließung von Baugelände und die zweckmäßige Festsetzung der Straßenfluchten besser zu sichern, ändert der Entwurf auch den Instanzenzug für die Städte. In den Landgemeinden und Gutsbezirken, wo die Ansprüche des Wohnbedürfnisses sich leichter überschauen lassen, bleibt die bisherige Einrichtung, daß in erster Instanz der Kreis-, in zweiter der Bezirksausschuß entscheidet. Für die Stadtkreise aber und die Städte mit über 10 000 Einwohnern treten an die Stelle des Provinzialrates, der bisher die zweite Instanz bildete, die beiden Minister des Innern und der öffentlichen Arbeiten.

Die Aufgabe der Gemeinden, bei Feststellung der Fluchtlinien auch das Wohnungsbedürfnis zu berücksichtigen, findet im Entwurf weitern

Ausdruck durch die Bestimmung, daß die Gemeinden zur Fertigstellung und Unterhaltung der Ortsstraßen öffentlich rechtlich verpflichtet sind. Besondere Bestimmungen wahren hierbei die Rücksichten auf das finanzielle Interesse der Gemeinden, so der Bezug auf § 56 des sogenannten Zuständigkeitsgesetzes, wonach die Anordnungen der Ortspolizeibehörde über die Fertigstellung der Straßen durch die Verwaltungsgerichte nicht bloß hinsichtlich ihrer rechtlichen Zulässigkeit, sondern auch hinsichtlich ihrer Zweckmäßigkeit geprüft werden können.

Der zweite Grundgedanke des Entwurfs bezieht sich auf Ermäßigung der öffentlichen Beiträge, Steuern und Gebühren für den Bau von Häusern der minderbemittelten Klassen. Diese Ermäßigungen haben den Zweck, die Errichtung solcher Häuser und Wohnungen zu begünstigen, damit ihre Herstellung dem Wohnungsbedürfnis besser folgen könne, als bisher. Derartige Ermäßigungen sollen eintreten sowohl in bezug auf die Beiträge für die Herstellung der Ortsstraßen, deren Kosten im allgemeinen nach wie vor den Unternehmern der Anlage und den beteiligten Grundeigentümern bezw. Hausbesitzern obliegen, sowie auf die gemeindliche Grund- und Haussteuer, auf die Gebühren für Kanalbenutzung, Wasserbezug, Genehmigung von Neu- und Umbauten usw. Das Kommunalabgabengesetz erhält dadurch die so wünschenswerte authentische Auslegung, weil es bisher streitig war, ob die Gemeinden diese Steuern und Gebühren vom Grundbesitz nach sozialen Gesichtspunkten abstufen, ob sie besonders durch steuerpolitische Begünstigung der Kleinhäuser deren Produktion erleichtern und durch höhere Steuerbelastung der unbebauten, aber bebauungsfähigen Gelände einen Druck auf deren Erschließung für den Geländemarkt ausüben können. Nach dem Entwurf können derartige Erleichterungen künftig rechtlich einwandfrei allen Wohngebäuden minderbemittelter Familien zugewendet werden, einerlei, ob diese Gebäude von gemeinnützigen Gesellschaften errichtet werden, oder ob sie im Besitz von Arbeitern und diesen wirtschaftlich gleichgestellten Personen, oder ob sie von Arbeitgebern — worauf die Begründung hinweist — für ihre Arbeiter erbaut sind.

Der dritte Grundgedanke des Gesetzentwurfes bezieht sich auf die Benutzung der Wohnungen und die Mindestansprüche, welche vom Standpunkt der Gesundheit und Sittlichkeit an sie gemacht werden sollen. Auch auf diesem Gebiete will der Entwurf eine zweifelsfreie rechtliche Unterlage schaffen, weil das bisherige Polizeirecht in dieser Beziehung nicht klar war. Wohnungsordnungen sollen künftig die sittliche und gesundheitliche Seite des Wohnungswesens regeln, und zwar ist der Erlaß derartig allgemeiner Bestimmungen im Wege der Polizeiverordnung für Gemeinden und Gutsbezirke mit mehr als 10 000 Einwohnern gesetzliche Pflicht, während er in den anderen Gemeinden dem freien Ermessen der beteiligten Behörden anheim gestellt ist. Die Wohnungsordnungen in den Gemeinden und Gutsbezirken mit über 10 000 Einwohnern müssen vor allem die Bestimmung enthalten, daß alle Wohn-

und Schlafräume (auch Küchen), die zum dauernden Aufenthalte von Menschen bestimmt sind, für diesen Zweck baupolizeilich genehmigt sein müssen. Ferner müssen sie verlangen, daß diese Räume nicht baulich verwahrlost, nicht in gesundheitsschädlicher Weise feucht sind und einen durch keine fremden Räume führenden verschließbaren Zugang haben. Weiter verlangt das Gesetz einen bestimmten Mindestluftraum und eine bestimmte Mindestbodenfläche für jede Person, und gibt ähnliche Vorschriften auch für die Unterbringung von Dienstboten, Gewerbegehilfen, Schlafgängern und Arbeitern; besonders muß die Wohnungsordnung stets die Trennung der Geschlechter vorsehen und bei Schlafgängern auch Vorschriften treffen über die Ausstattung der Wohnungen mit Betten, Waschgelegenheit, Handtüchern usw. Der Entwurf definiert bei diesem Anlaß auch den Begriff der Familienwohnung. Eine solche muß zunächst soviel Wohnräume enthalten, daß, abgesehen vom Elternpaar, sämtliche über 14 Jahre alte Personen nach dem Geschlechte getrennt in besonderen Räumen schlafen. Ferner soll eine solche Wohnung eine eigene Kochstelle — nach ortsüblicher Weise —, einen eigenen verschließbaren Abort und, wo Wasserleitung und Kanalisation vorhanden sind, einen eigenen Anschluß an beide — Ausguß und Wasserhahn — enthalten. Die Sorge für Innehaltung dieser Wohnungsordnung ist zunächst gesetzliche Pflicht des Gemeindevorstandes. In Gemeinden über 10 000 Einwohner obliegt sie einem gemeindlichen Wohnungsamte, das als Mittelpunkt für die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse gedacht ist. Ihm kann besonders auch der Wohnungsnachweis zugewiesen werden, mit dem sich eine laufende Statistik über die Wohnungen, besonders hinsichtlich des Vorrates der leerstehenden, verbinden läßt. In Gemeinden unter 100 000 Einwohnern kann die Staatsregierung die Errichtung eines Wohnungsamtes oder die Aufstellung besonderer Wohnungsaufseher verlangen. Diese Wohnungsaufseher sind Gemeindebeamte; das Ehrenamt ist dabei nicht ausgeschlossen, dürfte aber für einigermaßen größere Gemeinden nicht am Platze sein. Die Abhilfe hat zunächst im Wege der Wohnungspflege durch Rat und Mahnung zu geschehen. Sind diese Mittel unwirksam, so erfolgt polizeiliches Einschreiten. Das Gesetz sieht hier Strafbestimmungen vor, aber auch Ausnahmen von den allgemeinen Vorschriften über die Benutzung der Gebäude, wobei die Ausnahmen je nach ihrer Wichtigkeit von dem Ministerium, der Landes- oder Ortspolizei gewährt werden können. Jedem Regierungspräsidenten sind je nach Bedürfnis staatliche Beamte als sachverständige Beiräte in allen Fragen des Wohnwesens beizugeben, die auch mit Ueberwachung der gemeindlichen Wohnungsaufsicht betraut werden.

Bei der Beurteilung des Gesetzentwurfes läßt sich nicht verkennen, daß seine Erhebung zum Gesetz einen großen Fortschritt bedeuten würde, und zwar nicht bloß für Preußen, sondern bei dessen Stellung auch für das Reich. Der Durchbruch einer sozialpolitischen Auffassung des Wohnwesens bei der preußischen Regierung ist allein schon von großer

Tragweite; die Schaffung einer sicheren Rechtsgrundlage für die daraus folgenden Maßregeln, eine der Verschiedenartigkeit des Wohnungsbedürfnisses entsprechend abgestufte Aufteilung und Bebauung des Bodens mit besonderem Hinblick auf den Kampf gegen die Mietkaserne und die Bodenspekulation, die Festlegung bestimmter gesundheitlicher und sittlicher Mindestansprüche an die Wohnungen, die Festlegung des Begriffes der Familienwohnung, die steuerpolitischen Anreize zur vermehrten Produktion von Kleinhäusern, — das alles muß, wenn ernstlich durchgeführt, eine bedeutende Verbesserung des Wohnwesens und des Wohnungsmarktes herbeiführen.

Wenden wir uns nun zu den Einzelheiten, so wäre zunächst zu verlangen, daß die Vorschriften über die Benutzung der Gebäude, über die Mindestansprüche an die Wohn- und Schlafräume und über die Familienwohnungen, die nach dem Entwurfe nur für Mietwohnungen gelten sollen, auch auf die Eigenwohnungen ausgedehnt werden, denn auch bei diesen bestehen oft die schlimmsten Zustände. Ob das Gesetz die Mindestmaße für Luftraum und Bodenfläche für die ganze Monarchie aufstellen oder sich mit dem Zwang zur Aufstellung solcher Bestimmungen für die einzelnen Landesteile begnügen soll, darüber gehen die Meinungen auseinander. Jedenfalls aber ist die Vorschrift des Entwurfes von 10 cbm Luftraum und 4 qm Bodenfläche für eine erwachsene Person das Mindestmaß dessen, was verlangt werden muß. Die Vorschriften über die Verschließbarkeit besonders der Schlafräume und Aborte wären dahin zu ergänzen, daß Schloß und Riegel im Innern des betreffenden Raumes anzubringen sind, denn darin liegt oft der einzige Schutz der Mädchen gegen Verführung und Vergewaltigung.

Die Berücksichtigung, welche der Entwurf den ländlichen Verhältnissen zuwendet, halten wir für berechtigt. An sich schon sind die Uebelstände und Mißstände im Wohnwesen auf dem Lande und besonders im Westen — wenn auch gar vieles zu wünschen übrig bleibt — nicht zu der bedenklichen Höhe gediehen, wie in den Städten und industriellen Ansiedelungen; auch würde die Ausdehnung der schärferen Bestimmungen über das Wohnwesen auf die ländlichen Bezirke dem ohnedies so schwierigen Gesetzeswerke noch mehr Gegner erwecken, als es jetzt bereits in den Städten und deren Vertretungen mit 10 000 Einwohnern finden wird. Ob der Unterschied zwischen Stadt und Land dadurch richtig getroffen wird, daß man Gemeinden und Gutsbezirke in solche mit über und unter 10 000 Einwohner scheidet, ist fraglich. Maßgebend wäre wohl am besten die Durchsetzung der betreffenden Bezirke mit Industrie, und den entsprechenden Maßstab dazu würde die Vermehrung der Bevölkerung geben. Vielleicht ließe sich diese Bestimmung des Gesetzes dahin fassen, daß der Erlaß einer Wohnungsordnung für alle Gemeinden und Gutsbezirke mit über 10 000 Einwohnern vorgeschrieben wird, in den anderen dann aber geschehen muß, wenn der Volkszuwachs seit der letzten Zählung den Landesdurchschnitt um das 3—5 fache überstiegen hat.

Die Vertreter der städtischen und industriellen Gemeinden werden zahlreiche Bestimmungen des Gesetzes bekämpfen, teils aus finanziellen

Rücksichten, teils mit Berufung auf die Selbstverwaltung der Gemeinden. Was zunächst den letzteren Einwand betrifft, so hat sich die vielgerühmte Selbstverwaltung gerade auf dem Gebiete des Wohnwesens leider am allerwenigsten bewährt. Vor dem Gesetz vom 2. Juli 1875 hatte die Regierung das Recht, die Bebauungspläne aufzustellen und durch die Polizeibehörden zur Ausführung bringen zu lassen. Jenes Gesetz übergab dieses wichtige Recht der kommunalen Selbstverwaltung, diese hat aber die ihr zugewiesene große soziale Aufgabe im allgemeinen — von ehrenvollen Ausnahmen abgesehen — nicht verstanden und nicht verstehen wollen. Der Freiheit der Gemeinden auf dem Gebiete des Wohnwesens verdanken wir die jetzigen Zustände: Wohnungselend, Wohnungsüberfüllung, Ueberwuchern des Schlafgängerwesens, Vertreibung großer Teile der Bevölkerung in die Hof- und Hinterwohnungen, überhohe Mieten mit der Tendenz zu ständiger Steigerung. Unter diesem System der Selbstverwaltung hat ferner der Bodenwucher in allen Städten mit nennenswertem Volkszuwachs sich eingenistet und ist Deutschland das klassische Land der Boden- und Bauspekulation geworden. Was man Selbstverwaltung nennt, ist auf Grund des preußischen Gemeindewahlrechtes nichts anderes, wie die Herrschaft der kleinen Zahl von Haus-, Grund- und Kapitalbesitzern über die große Masse der Minderbemittelten. Soweit diese herrschende Klasse nicht durch religiöse oder humanitäre Erwägungen zu einer höheren sozialpolitischen Auffassung ihrer Verpflichtungen geführt wird, läßt sie sich in der Boden-, Wohnungs- und Steuerpolitik durchweg von dem eigenen wirtschaftlichen Interesse leiten, ohne Rücksicht auf Gesundheit, Sittlichkeit und wirtschaftliches Wohl der großen Volksmasse. Daher haben die wenigsten Städte etwas Größeres auf dem Gebiete der Wohnungsfrage geleistet, am meisten noch im Rheinland; ja selbst die Staatsbehörden haben nicht überall von ihrem gesetzlichen Rechte auf diesem Gebiete Gebrauch gemacht. Von den 36 Landespolizeibehörden in Preußen haben dies bloß 9 getan.*) Allgemeine gesetzliche Vorschriften, ja ein gesetzlicher Zwang ist daher nicht zu entbehren.

Die finanziellen Einwände der Gemeinden werden sich meist auf die Ausfälle beziehen, welche durch Ermäßigung der Steuern und Gebühren für Arbeiter- und ähnliche Häuser und durch die erhöhte Verpflichtung, für die Straßen zu sorgen, ihnen erwachsen. Jedenfalls muß das Gesetz ganz bestimmte Vorsorge dagegen treffen, daß nicht spekulative Grundbesitzer durch die Forderung überhoher Preise ihr Gelände unbebaut liegen lassen, bis unter dem Druck des Wohnungsmangels die Polizei den Ausbau der Straßen auf Gemeindekosten verlangt. Die jetzige Bestimmung, wonach durch Ortsstatut die Kosten für die Einrichtung einer Straße von den beiderseits angrenzenden Eigentümern aufgebracht werden müssen, wird vom Entwurf nicht berührt. Diese Bestimmung entspricht aber nicht der Gerechtigkeit. Sie wäre dahin zu fassen, daß diese Kosten auf sämtliche an der Straße interessierte Grundbesitzer nach dem Maße ihres

*) Anmerkung: Zeitschrift für Wohnungswesen 1904 Nr. 21 S. 282.

Interesses umgelegt werden, wie es das sächsische Baugesetz ermöglicht. Ferner könnte man bestimmen, daß diese Kosten von den Interessenten sofort an die Gemeinde, welche die Herstellung der Straße für sie besorgt hat, bezahlt werden müssen. Diese Kosten betragen für den laufenden Meter 2—400 Mark. Eine gemeindliche oder staatliche Rentenbank könnte den weniger zahlungsfähigen Grundbesitzern die Kosten vorschießen und sie durch einen Zuschlag zum Jahreszins allmählich wieder erheben. Diese Verpflichtung, die Kosten sogleich zu bezahlen, würde einen sehr wohltätigen Zwang auf die Grundeigentümer zur baldigen Erschließung des Baugeländes ausüben, und wäre eins der schärfsten Mittel gegen die gemeinschädliche Bodenspekulation. Durch die Klagen der Gemeinden, daß der Ausbau und die Unterhaltung der Straßen jetzt schon und nach dem Entwurfe noch mehr sie finanziell belaste, braucht man sich nicht einschüchtern zu lassen. Die Gemeinde hat es durchweg selbst in der Hand, diese Kosten wieder einzubringen. Sie braucht bloß den Grundbesitz nach dem gemeinen Werte in Abstufungen zu besteuern, die Baugelände höher zu belasten, besonders auch den unverdienten Wertzuwachs (die Zuwachsrente) zu besteuern. So fließen ihr Mittel genug zu, um ihre Aufgaben auf dem Gebiete des Wohnungswesens zu lösen.

Der erste Entwurf zu dem vorliegenden Gesetz enthielt die Bestimmung, daß die Stadtbaupläne vor der Offenlegung dem Regierungspräsidenten vorgelegt und von diesem genehmigt werden müßten. Diese Bestimmung ist im jetzigen Entwurf beseitigt, und nicht zu dessen Vorteil. In dieser Bestimmung lag die Möglichkeit, an jeder Regierung eine besondere amtliche Stelle für das Wohnwesen zu bilden, die mit Männern besetzt wäre, welche volkswirtschaftlich, sozialpolitisch und technisch die volle wissenschaftliche Vorbildung zu ihrer Aufgabe besäßen und auch dadurch vorbildlich und schulend auf die einzelnen Stadtverwaltungen gewirkt hätten. Die Bezirkswohnungsaufsichtsbeamten, deren Einführung der Entwurf zuläßt, genügen hierfür nicht, denn sie haben blos die Ausführung der polizeilichen Verordnungen über die Benutzung der Gebäude zu überwachen. Bei der Bedeutung des Wohnwesens sollte bei jeder Regierung und auch im Ministerium des Innern eine besondere Stelle für das Wohnwesen errichtet werden, als Mittelpunkt für die gesamte Tätigkeit auf diesem Gebiete. Denn die Wohnungsfrage ist ganz besonders eine Frage der inneren Verwaltung.

Wird der Entwurf Gesetz werden? Das Schicksal der lex Adickes von 1902, das im Abgeordnetenhause auf Frankfurt beschränkt und noch dazu mancher wirkungsvollen Bestimmung entkleidet wurde, ist nicht verheißungsvoll. Der Gesetzentwurf ist allerdings, wie bemerkt, ein großer Fortschritt, aber eine grundsätzliche Hebung der Wohnungsverhältnisse wird er allein nicht herbeiführen. Wohl sichert er Mindestansprüche an die Wohn- und Schlafräume, gibt wichtige sozialpolitische Winke für die Aufteilung des Bodens, die Bebauungspläne, die Bauordnungen und die gemeindliche Steuerpolitik, aber er hat kein Mittel, gerade auf dem letztgenannten Gebiete, die Gemeinden zu veranlassen, gegen die

Sonder-Interessen der Grund- und Hausbesitzer zu handeln. Daß neben dem vorliegenden Gesetzentwurfe das preußische Kommunalwahlrecht bestehen bleibt, ist wohl der größte Fehler des Entwurfes. Sozialpolitische Gesichtspunkte größeren Stils müssen in die Gemeindeverwaltungen gerade dadurch hineingetragen werden, daß die Minderbemittelten, um deren Interessen es sich bei der Wohnungsfrage am allermeisten handelt, mehr als bisher zur Verwaltung der Gemeinden beigezogen werden. Ein großer Fehler des Gesetzentwurfes liegt darin, daß er an zwei wichtigen Punkten zur Lösung der Wohnungsfrage achtlos vorbeigeht, an der Organisation des Baukredites für die Bedürfnisse der minderbemittelten Klassen und an der noch bedeutungsvolleren Bodenfrage. Wohl weist die Begründung des Gesetzentwurfes wiederholt auf die Bedeutung dieser Frage hin, der Entwurf selbst vermeidet es aber, darauf einzugehen. Schon äußerlich drückt sich dies dadurch aus, daß er sich Gesetzentwurf zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse und nicht der Wohnverhältnisse nennt. Kommt das Gesetz, wie dringend zu wünschen ist, zustande, so wird die gesetzliche Wohnungsaufsicht, wenn sie nicht Schein und Trug werden soll, vermöge der Mindestansprüche an die Wohnungs- und Schlafräume und an die Familienwohnungen viele überfüllte Wohnungen leeren. Eine Hauptfolge des Gesetzes wird daher ein ausgebreitetes Bedürfnis zur Vermehrung des Baues von Kleinwohnungen und Kleinhäusern sein. Wird dieses Bedürfnis nicht rasch befriedigt, so kommt die ganze Wohnungsaufsicht auf ein totes Geleise. In Folge dieses Gesetzes und möglichst bald nach seinem Inkrafttreten muß daher die Gesetzgebung auch dem Bau von Wohnungen für die Minderbemittelten nähertreten. Zwei große Ursachen der Wohnungsnot liegen darin, daß das Privatkapital höchst ungern sich der Herstellung von Kleinhäusern für die Minderbemittelten zuwendet, und daß die Grundbesitzer in der Regel den Boden erst dann abgeben, wenn der höchstmögliche Preis erreicht ist. Die Wohnungsfrage umfaßt drei große Gebiete: 1. Wohnungspolizei, Wohnungsaufsicht und Wohnungspflege, 2. Aufteilung des Bodens und Bau der Wohnungen, 3. Bodenpolitik. Diese drei Gebiete lassen sich nicht trennen, sondern hängen innig miteinander zusammen. Regelt der Staat das erste Gebiet, so muß er auch auf den beiden andern eingreifen, er muß auch in den Wohnungsbau öffentlich-rechtlich eingreifen, d. h. er muß Mittel schaffen, daß die Wohnungen der Minderbemittelten nicht blos den Ansprüchen der Gesundheit und Sittlichkeit entsprechen, sondern daß sie auch in genügendem Maße und zu solchen Preisen vorhanden sind, welche der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dieser Klasse entsprechen. Die Konsequenz des Gesetzentwurfes ist daher auch die Sorge für billigen Baukredit und billiges Land. Für die Bodenpolitik kommt besonders in Betracht ein kräftiges Enteignungsrecht mit Zonenenteignung und Zonenumlegung, die Besteuerung des Bodens nach dem gemeinen Werte und die Besteuerung des unverdienten Wertzuwachses.

Anhang: Der preußische Wohnungsgesetz-Entwurf.

(Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse.)

Artikel 1.

Baugelände und Straßenkostenbeiträge.

Das Gesetz, betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften, vom 2. Juli 1875 (Gesetzsammlung S. 561) wird dahin geändert:

1. Im § 1 erhält
   a) der Abs. 2 folgende Fassung:
   Die Ortspolizeibehörde kann die Festsetzung von Fluchtlinien verlangen, wenn die von ihr nach § 3 wahrzunehmenden Rücksichten die Festsetzung fordern.
   b) der Abs. 4 Satz 2 folgende Fassung:
   Aus besonderen Gründen kann aber eine hinter die Straßenfluchtlinie zurückweichende Baufluchtlinie festgesetzt werden.
2. Im § 3 wird
   a) dem Abs. 1 folgende Vorschrift hinzugefügt:
   Zu den bei der Festsetzung wahrzunehmenden Rücksichten gehört ferner die Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis.
   b) dem Abs. 2 folgende Vorschrift hinzugefügt:
   Desgleichen ist darauf Bedacht zu nehmen, daß in ausgiebiger Zahl und Größe Plätze (auch Gartenanlagen, Spiel- und Erholungsplätze) vorgesehen, daß für Wohnzwecke Baublöcke von angemessener Tiefe entsprechend dem verschiedenartigen Wohnungsbedürfnis, auch Straßen von geringerer Breite geschaffen, und daß durch die Festsetzung Baugelände entsprechend dem Wohnungsbedürfnisse der Bebauung erschlossen wird.
3. Im § 5 erhält der Abs. 1 folgende Fassung:
   Die Zustimmung der Ortspolizeibehörde (§ 1) darf nur versagt werden, wenn die von ihr nach § 3 wahrzunehmenden Rücksichten die Versagung fordern.
4. Als § 14a werden folgende Vorschriften eingestellt:
   Erfordert die von der Ortspolizeibehörde wahrzunehmende Rücksicht auf das Wohnungsbedürfnis (§ 3), daß Straßen oder Straßenteile, für die Fluchtlinien festgesetzt sind, als Ortsstraßen fertiggestellt werden, so kann die Ortspolizeibehörde unter Zustimmung derjenigen Behörde, welche die Aufsicht des Staats über die Verwaltung der Angelegenheiten der Gemeinde führt, die Fertigstellung anordnen.

   Gegen die Anordnung der Ortspolizeibehörde finden die Rechtsmittel des § 56 des Gesetzes über die Zuständigkeit der Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsbehörden vom 1. August 1883 (Gesetzsamml. S. 237) statt.

   Zur Fertigstellung und zur Unterhaltung dieser Straßen oder Straßenteile als Ortsstraßen ist die Gemeinde öffentlich-rechtlich verpflichtet. Dies gilt auch dann, wenn die Umwandlung schon bestehender öffentlicher Wege, deren Unterhaltung bisher anderen Pflichtigen öffentlich-rechtlich obgelegen hat, in Ortsstraßen erfolgen soll. Wird davon eine Chaussee (Kunststraße) betroffen, so bedarf die Anordnung der Fertigstellung der Zustimmung der Chausseebaupolizeibehörde. Die bisher zur Unterhaltung öffentlich-rechtlich Verpflichteten haben der Gemeinde für die Uebernahme der Unterhaltung nach billigem Ermessen Entschädigung zu gewähren. Eine Entschädigung wird nicht gewährt, soweit die Unterhaltung des Weges bisher den Besitzern der angrenzenden Grundstücke öffentlich-rechtlich obgelegen hat.

Streitigkeiten über die Entschädigung werden im Verwaltungsstreitverfahren entschieden. Zuständig ist in erster Instanz der Kreisausschuß, in Städten mit mehr als 10000 Einwohnern und, sofern es sich um Chausseen handelt, oder ein Provinzialverband, Landeskommunal- oder Kreiskommunalverband als solcher, oder — in der Provinz Hannover — ein Wegeverband beteiligt ist, der Bezirksausschuß.

Unberührt bleiben die Vorschriften in § 18 Abs. 4 des Gesetzes, betreffend die Ausführung der §§ 5 und 6 des Gesetzes vom 30. April 1873 wegen der Dotation der Provinzial- und Kreisverbände, vom 8. Juli 1875 (Gesetzsamml. S. 497) sowie die Vorschriften über die öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Besitzer der angrenzenden Grundstücke zur Fertigstellung und Unterhaltung der Bürgersteige.

5. Im § 15 werden
a) hinter Abs. 2 folgende Vorschriften als Abs. 3 eingefügt:

Die Beiträge sollen in der Regel nur zu einem Teile, und zwar höchstens zu drei Vierteln erhoben werden, wenn sie wegen der Errichtung solcher Wohngebäude zur Hebung gelangen, welche vorwiegend dazu bestimmt sind, minderbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen zu gewähren. Als solche Wohngebäude gelten insbesondere diejenigen der

1. Aktiengesellschaften, Genossenschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, deren satzungsmäßig bestimmter Zweck ausschließlich darauf gerichtet ist, minderbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen, und deren Satzung den an die Gesellschafter zu verteilenden Jahresgewinn auf höchstens vier vom Hundert ihrer Anteile beschränkt, auch den Gesellschaftern für den Fall der Auflösung der Gesellschaft nicht mehr als den Nennwert ihrer Anteile zusichert, den etwaigen Rest des Gesellschaftsvermögens aber für gemeinnützige Zwecke bestimmt;
2. Arbeiter und diesen wirtschaftlich gleichzustellende Personen, wenn die Wohngebäude dazu bestimmt sind, von ihnen ausschließlich oder außer von ihnen nur von höchstens zwei anderen derartigen Familien bewohnt zu werden.

b) an Stelle des bisherigen Abs. 3 Satz 1 folgende Vorschriften eingestellt:

Das Ortsstatut hat die näheren Bestimmungen für die Festsetzung und Erhebung der Beiträge innerhalb der Grenzen vorstehender Vorschriften zu treffen, insbesondere für den Fall einer Änderung in den Voraussetzungen der im vorstehenden Absatze geregelten Begünstigung die Nachforderung der Beiträge zu regeln; die Heranziehung zu dem vollen Beitragssatze ist nicht mehr zulässig, wenn ein Wohngebäude 20 Jahre hindurch den für die Gewährung der Begünstigung maßgebenden Bestimmungen genügt hat.

Artikel 2.

Bebauung der Grundstücke.

Durch die Bauordnungen kann insbesondere geregelt werden:

1. die Abstufung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke nach Ortsteilen, Straßen und Plätzen;

2. die Ausscheidung besonderer Ortsteile, Straßen und Plätze, für welche die Errichtung von Anlagen nicht zugelassen ist, die beim Betriebe durch Verbreitung übler Dünste, durch starken Rauch oder ungewöhnliches Geräusch Gefahren, Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft oder das Publikum überhaupt herbeizuführen geeignet sind;

3. der Verputz und Anstrich oder die Ausfugung der vornehmlich Wohnzwecken dienenden Gebäude und aller an Straßen und Plätzen liegenden Bauten;

4. das Einschreiten gegen Bauten, welche die Straßen oder öffentlichen Plätze in Städten oder ländlichen Ortschaften verunstalten.

Artikel 3.

Bau- und Grundabgaben. Besteuerung.

Die §§ 7, 20, 27 des Kommunalabgabengesetzes vom 14. Juli 1893 (Gesetzsamml. S. 152) stehen einer Abstufung der Gebühren- und Steuersätze nicht entgegen, insbesondere nicht einer Begünstigung der in Artikel 1, Ziffer 5, unter a bezeichneten, für minderbemittelte Familien bestimmten Wohngebäude bei Festsetzung von Gebühren für Kanalbenutzung, Wasserbezug, für Genehmigung von Neubauten, Umbauten oder anderen baulichen Herstellungen, sowie bei der Heranziehung zur Steuer vom Grundbesitz.

Ebensowenig schließt § 27 aus, daß die einzelnen Arten von Grundstücken in der Gemeinde nach verschiedenen Normen zu den Steuern vom Grundbesitze herangezogen werden.

Artikel 4.

Benutzung der Gebäude.

1. Allgemeine Vorschriften über die Benutzung der Gebäude zum Wohnen und Schlafen (Wohnungsordnungen).

§ 1.

Für Gemeinden und Gutsbezirke mit mehr als 10000 Einwohnern sind im Wege der Polizeiverordnung allgemeine Vorschriften über die Benutzung der Gebäude zum Wohnen und Schlafen zu erlassen (Wohnungsordnungen).

Für kleinere Gemeinden und Gutsbezirke können solche Wohnungsordnungen erlassen werden.

Ist in Gemeinden, für die von Ortspolizeibehörden Wohnungsordnungen erlassen werden sollen, die Polizei unter mehrere Behörden geteilt, so ist die zuständige Behörde durch den Minister des Innern zu bestimmen. Unberührt bleibt die Vorschrift in § 78 Abs. 2 der hannoverschen revidierten Städteordnung vom 24. Juni 1858 (Gesetzsammlung für das Königreich Hannover S. 141).

Mindestanforderungen an Wohnungsordnungen für Gemeinden mit mehr als 10000 Einwohnern.

§ 2.

Wohnungsordnungen für Gemeinden und Gutsbezirke mit mehr als 10000 Einwohnern (§ 1 Abs. 1) müssen den in den §§ 3 bis 10 aufgeführten Bestimmungen entsprechen.

Weitergehende Anforderungen hinsichtlich der Benutzung der Gebäude zum Wohnen und Schlafen werden hierdurch nicht ausgeschlossen.

a) Beachtung der baupolizeilichen Zweckbestimmung.

§ 3.

Als Wohn- und Schlafräume (auch Küchen) dürfen nur solche Räume benutzt werden, welche zum dauernden Aufenthalte von Menschen baupolizeilich genehmigt sind.

b) Mietwohnungen.

§ 4.

Mietwohnungen, die nach Inkrafttreten der Wohnungsordnung bezogen werden oder deren Mietverhältnis nach diesem Zeitpunkte verlängert oder trotz Zulässigkeit der Kündigung fortgesetzt wird, müssen, unbeschadet der Vorschrift im § 3, folgenden Anforderungen genügen:

1. die Wohn- und Schlafräume (auch Küchen) dürfen nicht baulich verwahrlost und nicht in gesundheitsschädlicher Weise feucht sein; sie müssen einen durch keine fremden Wohn- oder Schlafräume (auch Küchen) führenden verschließbaren Zugang haben;

2. Wohnungen für eine gemeinschaftliche Haushaltung von zwei oder mehr Personen (Familienwohnungen müssen eine den ortsüblichen Anforderungen entsprechende eigene Kochstelle, einen eigenen verschließbaren Abort und, soweit in dem Gebäude Kanalisation oder Wasserleitung eingerichtet ist, einen eigenen Ausguß und einen eigenen Wasserhahn besitzen;

3. die Wohn- und Schlafräume (auch Küchen) müssen insgesamt den Bewohnern so viel Raum bieten, daß auf jede Person mindestens 10 cbm Luftraum und 4 qm Bodenfläche entfallen; für Kinder unter 10 Jahren können geringere Anforderungen festgesetzt, auch kann vorgesehen werden, daß die infolge der Geburt oder des Heranwachsens von Kindern während der Dauer des Mietverhältnisses eintretende Erhöhung des erforderlichen Mindestluft- und -Flächenraums außer Betracht bleibt.

4. die Wohnung muß soviel Räume enthalten, daß, abgesehen von Ehepaaren, die über vierzehn Jahre alten Personen nach dem Geschlechte getrennt in besonderen Räumen schlafen können.

§ 5.

Sofern von einer Eigen- oder Mietwohnung ein Teil vermietet oder weiter vermietet wird, muß auch die dem Vermieter verbleibende Wohnung den Anforderungen des § 4 genügen.

§ 6.

Als Wohnung im Sinne der §§ 4, 5 gelten auch die zum Wohnen besonders vermieteten oder weitervermieteten Teile einer ursprünglich nur für eine Familie bestimmten Wohnung, sofern die Vermietung unmöbliert erfolgt.

Auf Räume, in welche dritte nicht zur Familie gehörige Personen gegen Entgelt als Zimmermieter (Zimmerherren, Chambregarnisten), Einlieger (Einlogierer, Miet-, Kost- und Quartiergänger) oder als Schlafgänger (Schläfer, Schlafleute, Schlafsteller, Schlafgäste, Schlafburschen und mädchen) aufgenommen werden, finden die Bestimmungen des § 8 Anwendung.

c) Schlafräume der Dienstboten und Gewerbegehilfen.

§ 7.

Schlafräume, die von Dienst- oder Arbeitgebern ihren Dienstboten oder Gewerbegehilfen (Gesellen, Gehilfen, Lehrlingen) zugewiesen sind, müssen, unbeschadet der Vorschrift im § 3, folgenden Anforderungen genügen:

1. sie dürfen nicht baulich verwahrlost und nicht in gesundheitsschädlicher Weise feucht sein und müssen verschließbare Türen haben;

2. sie müssen für jede darin untergebrachte Person mindestens 10 cbm Luftraum und 4 qm Bodenfläche darbieten; für Kinder unter 10 Jahren können geringere Maße vorgesehen werden;

3. sie dürfen, soweit nicht ein Dienstbote oder Gewerbegehilfe mit seinem Ehegatten untergebracht wird, nicht zur Unterbringung von Personen des andern Geschlechts über vierzehn Jahre dienen;

4. die Schlafräume müssen den durch die Wohnungsordnung festzusetzenden Mindestanforderungen hinsichtlich der Einrichtung, Ausstattung und Unterhaltung entsprechen.

d) Aufnahme dritter, nicht zur Familie gehöriger Personen zum Wohnen oder Schlafen.

§ 8.

Die Aufnahme dritter nicht zur Familie gehöriger Personen gegen Entgelt als Zimmermieter (Zimmerherren, Chambregarnisten), Einlieger, Einlogierer, Miet-, Kost- und Quartiergänger) oder Schlafgänger (Schläfer, Schlafleute, Schlafsteller, Schlafgäste, Schlafburschen und -mädchen) darf nur erfolgen, wenn den nachstehenden Bestimmungen genügt wird:

1. die Schlafräume der Zimmermieter, Einlieger und Schlafgänger müssen von denen des Wohnungsgebers und seiner Familienangehörigen baulich oder in einer sonst geeigneten Weise, die den unmittelbaren Verkehr ausschließt,

getrennt sein; alleinstehenden Männern und Frauen ist es gestattet, Einlieger oder Schlafgänger gleichen Geschlechts in ihre Schlafräume aufzunehmen;

2. die Schlafräume der Zimmermieter, Einlieger und Schlafgänger müssen, unbeschadet der Vorschrift im § 3, den Anforderungen des § 7, Ziffer 1, 2, die Schlafräume der Einlieger und Schlafgänger außerdem auch den durch die Wohnungsordnung festzusetzenden Mindestanforderungen hinsichtlich der Einrichtung, Ausstattung und Unterhaltung entsprechen; die dem Wohnungsgeber für sich und seine Familienangehörigen verbleibenden Räume müssen den Anforderungen des § 4 genügen.

3. Einlieger oder Schlafgänger verschiedenen Geschlechts dürfen gleichzeitig nur mit Genehmigung der Ortspolizeibehörde und nur dann aufgenommen werden, wenn die Schlafräume der Einlieger oder Schlafgänger verschiedenen Geschlechts voneinander baulich oder in einer sonst geeigneten Weise, die den unmittelbaren Verkehr ausschließt, getrennt sind; diese Bestimmung findet insoweit keine Anwendung, als Ehepaare oder Eltern oder Voreltern mit ihren Abkömmlingen (auch Pflegekindern) aufgenommen werden, jedoch müssen in diesem Falle, abgesehen von Ehepaaren, die Einlieger oder Schlafgänger über vierzehn Jahre nach dem Geschlechte getrennt in besonderen Räumen schlafen.

Die vorstehenden Bestimmungen finden auf den Betrieb der Gastwirtschaften, der sogenannten Nachtherbergen (Pennen) sowie auf die Aufnahme von Pensionären zu Erziehungszwecken keine Anwendung.

e) Sicherung der Durchführung. Ausnahmen.

§ 9.

In der Wohnungsordnung sind die erforderlichen Vorschriften zur Durchführung der vorstehenden Bestimmungen, insbesondere hinsichtlich der Anzeigen, Aushänge u. s. w. vorzusehen.

§ 10.

Ausnahmen von der Bestimmung des § 2, Abs. 1, können von den zuständigen Ministern, Ausnahmen von den Bestimmungen der §§ 4, Ziffer 2, 8, Ziffer 1, können für einzelne Gemeinden von der Landespolizeibehörde, außerdem können Ausnahmen von den Bestimmungen der §§ 3, 4, 5, 7, 8 im Einzelfällen von der Ortspolizeibehörde zugelassen werden.

2. Besondere Vorschriften über die Unterbringung von Arbeitern.

§ 11.

Durch Polizeiverordnungen, durch welche die Unterbringung von Arbeitern geregelt wird, können Mindestanforderungen hinsichtlich der Beschaffenheit, Einrichtung, Ausstattung und Unterhaltung der Unterkunftsräume und ihres Zubehörs festgesetzt, sowie die zur Durchführung der Bestimmungen erforderlichen Vorschriften, insbesondere hinsichtlich der Anzeigen, Aushänge u. s. w. vorgesehen werden

Artikel 5.

Wohnungsaufsicht.

1. Oertliche Wohnungsaufsicht.

§ 1.

Die Aufsicht über das Wohnungswesen liegt, unbeschadet der allgemeinen gesetzlichen Befugnisse der Ortspolizeibehörden, dem Gemeindevorstand ob. Er hat sich von den Zuständen im Wohnungswesen fortlaufend Kenntnis zu verschaffen, auf die Fernhaltung und Beseitigung von Mißständen, sowie auf die Verbesserung der Wohnungsverhältnisse, namentlich der Minderbemittelten, hinzuwirken und die Befolgung der Vorschriften der Wohnungsordnung zu überwachen.

Für Gemeinden mit mehr als 10000 Einwohnern ist zur Durchführung der Wohnungsaufsicht ein Wohnungsamt zu errichten, das mit dem erforderlichen, in geeigneter Weise vorgebildeten Personal, insbesondere mit einer genügenden Anzahl beamteter Wohnungsaufseher, besetzt sein muß; dem

Wohnungsamte können auch ehrenamtlich tätige Personen als Mitglieder angehören. Für kleinere Gemeinden kann durch Anordnung der zuständigen Minister die Errichtung eines den vorstehenden Bestimmungen entsprechenden Wohnungsamts oder die Anstellung besonderer, in geeigneter Weise vorgebildeter beamteter Wohnungsaufseher vorgeschrieben werden. Mehrere Gemeinden können sich mit Genehmigung der staatlichen Aufsichtsbehörde zur Errichtung eines gemeinsamen Wohnungsamts für ihre Bezirke vereinigen. Unter der gleichen Voraussetzung kann auch ein weiterer Kommunalverband für seinen Bezirk oder Teile seines Bezirks ein gemeinsames Wohnungsamt errichten.

Dem Wohnungsamte können von der Gemeinde, sofern sich mehrere Gemeinden zur Errichtung eines gemeinsamen Wohnungsamts vereinigt haben, durch übereinstimmende Beschlüsse der beteiligten Gemeinden und, sofern die Errichtung durch einen weiteren Kommunalverband erfolgt, durch Beschluß des letzteren andere verwandte Aufgaben übertragen werden. Auf Anordnung des Regierungspräsidenten, für Berlin des Oberpräsidenten, ist die Tätigkeit des Wohnungsamts auf die Nachweisung kleinerer Wohnungen zu erstrecken.

§ 2.

Die mit der Wohnungsaufsicht betrauten Personen sind berechtigt, bei Ausübung der Wohnungsaufsicht alle Räume, die zum dauernden Aufenthalte von Menschen benutzt werden, sowie die dazu gehörigen Nebenräume, Zugänge, Aborte zu betreten. Sie haben den Wohnungsinhaber oder dessen Vertreter bei dem Beginn der Besichtigung mit dem Zweck ihres Erscheinens bekannt zu machen und sich unaufgefordert durch öffentliche Urkunde über ihre Berechtigung auszuweisen.

Die Besichtigung muß so vorgenommen werden, daß eine Belästigung der Beteiligten tunlichst vermieden wird. Sie darf nur in der Zeit von 9 Uhr morgens bis 6 Uhr abends, bei Wohnungen, in die Einlieger oder Schlafgänger aufgenommen werden, nur in der Zeit von 6 Uhr morgens bis 9 Uhr abends erfolgen.

Der Wohnungsinhaber oder sein Vertreter ist verpflichtet, über die Art der Benutzung der Räume wahrheitsgemäße Auskunft zu erteilen.

§ 3.

Soweit sich bei Ausübung der Wohnungsaufsicht ergibt, daß die Wohnung hinsichtlich ihrer Beschaffenheit oder Benutzung den an sie zu stellenden Anforderungen nicht entspricht, ist Abhilfe in der Regel zunächst durch Rat, Belehrung oder Mahnung zu versuchen. Läßt sich auf diese Weise Abhilfe nicht schaffen, so ist das Erforderliche wegen Herbeiführung polizeilichen Einschreitens zu veranlassen.

§ 4.

Die Ausübung der Wohnungsaufsicht ist für solche Gemeinden, für welche gemäß Artikel 4. § 1, eine Wohnungsordnung erlassen ist, durch eine Dienstanweisung zu regeln, die von dem Gemeindevorstand unter Zustimmung der Ortspolizeibehörde festzusetzen ist. Im Falle des § 1, Abs. 2, vorletzter Satz, sind für die beteiligten Gemeinden übereinstimmende Dienstanweisungen zu erlassen, im Falle des § 1, Abs. 2, letzter Satz, ist die Dienstanweisung von der Kommunalverwaltungsbehörde unter Zustimmung der für den Bezirk des Kommunalverbandes zuständigen Polizeibehörde festzusetzen. Verweigert eine Gemeinde- oder Kommunalverwaltungsbehörde, der ihr nach vorstehendem obliegenden Verpflichtung nachzukommen, oder kann über den Inhalt der Dienstanweisung zwischen den beteiligten Behörden ein Einverständnis nicht erzielt werden, so entscheidet der Regierungspräsident, für den Landespolizeibezirk Berlin der Oberpräsident, endgültig.

2. Bezirks-Wohnungsaufsichtsbeamte.

§ 5.

Den Regierungspräsidenten, für den Landespolizeibezirk Berlin dem Oberpräsidenten, sind zur Ausübung der Aufsicht über die Tätigkeit der Ge-

meinde- und Ortspolizeibehörden (§ 1), soweit sich dazu ein Bedürfnis ergibt, besondere Wohnungsaufsichtsbeamte beizugeben. Diesen Beamten stehen bei Ausübung ihrer Dienstobliegenheiten die Befugnisse der mit der örtlichen Wohnungsaufsicht betrauten Personen (§ 2) zu.

Artikel 6.

Schluß- und Uebergangsbestimmungen.

§ 1.

Im § 146 des Gesetzes über die Zuständigkeit der Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsbehörden vom 1. August 1883 (Gesetzsamml. S. 237) erhält der Abs. 2 folgende Fassung:

Die Wahrnehmung der in den §§ 5, 8, 9 a. a. O. dem Kreisausschuß übertragenen Obliegenheiten liegt für den Stadtkreis Berlin dem Minister der öffentlichen Arbeiten, im Falle des § 5 in Gemeinschaft mit dem Minister des Innern, für die übrigen Stadtkreise sowie für die zu einem Landkreise gehörigen Städte mit mehr als 10000 Einwohnern dem Bezirksausschuß ob. Gegen die in erster Instanz gefaßten Beschlüsse des Bezirksausschusses findet in den Fällen des § 5 a. a. O. die Beschwerde an die Minister der öffentlichen Arbeiten und des Innern statt. Die Bestätigung der Statuten nach den §§ 12, 15 a. a. O. erfolgt für den Stadtkreis Berlin durch den Minister des Innern.

§ 2.

Maßgebend für die Berechnung der Einwohnerzahl einer Gemeinde oder eines Gutsbezirks ist hinsichtlich der Bestimmungen dieses Gesetzes die durch die jedesmalige letzte Volkszählung ermittelte Zahl der ortsanwesenden Zivilbevölkerung.

§ 3.

Ausgenommen von den Vorschriften der Artikel 4, 5 sind:

a) Schlösser des Königs oder eines Mitglieds des Königlichen Hauses oder des Hohenzollernschen Fürstenhauses einschl. der zugehörigen Nebengebäude;

b) die Wohnungen der Chefs und Mitglieder der bei dem Deutschen Reich oder dem Preußischen Staat beglaubigten Missionen, sowie der im Deutschen Reich angestellten Konsuln, sofern in Verträgen des Deutschen Reichs mit anderen Mächten Vereinbarungen über die Befreiung der Konsuln von der inländischen Gerichtsbarkeit getroffen sind;

c) die dem Staat oder einem Kommunalverbande gehörigen Gebäude, soweit sie zu einem öffentlichen Dienst oder Gebrauche bestimmt sind;

d) Anstalten, soweit sie auf Grund besonderer Bestimmungen einer staatlichen Beaufsichtigung unterstehen.

§ 4.

Dieses Gesetz tritt am . . . . in Kraft.

§ 5.

Die bestehenden Wohnungsordnungen bleiben solange in Geltung, bis sie im Wege der Polizeiverordnung (Artikel 4, § 1) abgeändert oder gemäß § 145 des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltung (Gesetzsamml. S. 195) außer Kraft gesetzt werden

Bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes können zu seiner Ausführung Wohnungsordnungen erlassen und die zu diesem Behufe notwendigen Anordnungen und Beschlüsse erlassen werden.

§ 6.

Die Bestimmungen in Artikel 1, Ziffer 5a, b, finden auf Ortsstatute, die bei dem Inkrafttreten dieses Gesetzes in Geltung stehen, nach Maßgabe der §§ 96, Abs. 2 bis 4 78 des Kommunalabgabengesetzes vom 14. Juli 1893 (Gesetzsamml. S. 152) Anwendung.

IV.

Leitsätze zu dem zusammenfassenden Hauptreferate über Wohnungserstellung und Kapitalbeschaffung

von Landrat a. D. Dr. Heydweiller-Denzerheide, Post Ems.

1. Die Mißstände auf dem Gebiete des Wohnungswesens haben die früher herrschende Auffassung, welche die Deckung des Wohnungsbedürfnisses dem freien Spiele der wirtschaftlichen Kräfte überließ, mehr und mehr eingeschränkt und einem tätigen Eingreifen der in Genossenschaften organisierten Selbsthülfe und der öffentlichen Gewalten die Wege geebnet.

Der gewerbliche Wohnungsbau hat den Bedarf namentlich an Kleinwohnungen nicht zur Verfügung stellen können: viele die soziale Bautätigkeit mehr hindernde, als fördernde Gesetze und Verwaltungsanordnungen, sprunghafte Steigerung des Bedürfnisses und ein durch die ungesunden Übergangsverhältnisse schnell proletarisiertes Mieterpublikum, erschweren ihm seine Aufgabe und tragen den größeren Teil der Schuld an den Übelständen im Wohnungswesen und Baugewerbe.

Werden von der öffentlichen Meinung diese Tatsachen verkannt und die Bedeutung der im gewerblichen Wohnungsbau wirksamen Kräfte und Einflüsse unterschätzt, so besteht die Gefahr, daß eine wirklich wirksame, organische Reform nicht zu Stande kommt.

II. Der gemeinnützige Wohnungsbau, im heutigen quasioffiziellen Sinne, vermag nur einen kleinen Teil des Wohnungsbedarfes zu decken.

III. Die Wohnungsreform muß daher unter Ausschaltung der ungesunden Unternehmung und der Spekulation den Begriff der Gemeinnützigkeit und damit der Unterstützungsberechtigung durch die Allgemeinheit auf die gewerbliche Bauunternehmung ausdehnen, damit und soweit durch dieselbe das Angebot dauernd preiswerter und gesunder Wohnungen vermehrt wird. Hierdurch wird das solide Baugewerbe und das Bauhandwerk gefördert, die Bereitwilligkeit mancher Gemeindevertretungen zur unentbehrlichen Mitarbeit bei Lösung der Bauplatzfrage gehoben und das Mißtrauen leichter überwunden werden, das in kapitalistischen Kreisen den Anlagewerten der gemeinnützigen Bautätigkeit gegenüber heute besteht.

IV. Die im Reichsamte des Innern bearbeitete Denkschrift über die Wohnungsfürsorge im Reiche und in den Bundesstaaten weist nach, wie zahlreiche Wege zur Förderung des Wohnungswesens beschritten und wie große Kapitalien ihm bereits zugeführt sind. Leider aber ist letzteres

immer noch nicht entfernt in ausreichendem Maße der Fall. Aufgabe des Kongresses muß es sein, die bisher eingeschlagenen und die aussichtsreichsten der weiter vorgeschlagenen Wege zur Vermehrung des Kapitalangebotes kennen zu lernen und zu erörtern, sowie ferner zu prüfen, welche Stellung die neu vorzuschlagenden Organisationen und die bisherigen Geldquellen in der Gesamtorganisation der Kapitalbeschaffung einzunehmen haben.

In letzterer Beziehung stellt Vortragender die folgenden Grundzüge für die zukünftige Organisation der Kapitalbeschaffung zur Erörterung:

a) Die Baugelder sind, zur Vermeidung doppelter Arbeit, grundsätzlich unter Sicherheitshypothek nach Maßgabe der fortschreitenden Anlagen von dem späteren Hypothekengläubiger zu geben.

b) Der gemeinnützige Wohnungsbau in dem besprochenen erweiterten Sinn muß für die erste Hypothek bis zu 60 % des Anschaffungswertes den allgemeinen Kapitalmarkt aufsuchen und denjenigen Preis bezahlen, der auf diesem jeweilig für Anlagewerte gleichen Ranges bezahlt wird.

Die Geldbewilligung zu einem billigeren Zinsfuß ist als dauernde Einrichtung bedenklich; sie ist ein verdecktes Geschenk und geht zu Lasten derjenigen Gleichberechtigten, für die nachher kein Geld mehr da ist.

c) Zur Beschaffung der nach b erforderlichen Kapitalien sind nach dem Vorbilde von Hessen-Darmstadt, etwa für den Umfang einer preußischen Provinz, privilegierte Hypothekenbanken anzulegen.

Ihr Taxwesen ist auf öffentlichem Glauben aufzubauen, das bei der Einschätzung der Steuer nach dem gemeinen Werte entstandene Material demselben dienstbar zu machen. Das Gleiche gilt für die bestehenden Hypothekenbanken und die Aufsicht über die hypothekarischen Anlagen der Lebens-, Feuer- pp. Versicherungsanstalten.

d) Die Gewährung von Baugeldern bezw. hypothekarischen Darlehen erfolgt auf Befürwortung durch örtliche, nach Maßgabe der Gemeindeverfassungsgesetze zu bildende Kommissionen, die die Bedürfnisfrage, den Voranschlag und die Abrechnung zu prüfen und unter Heranziehung der genossenschaftlichen Selbsthülfe die solide Wohnungsgebarung zu überwachen und zu fördern haben.

e) Hierdurch soll den Landes-Versicherungsanstalten die Sicherheit gegeben werden, unbedenklich in den nach c und d behandelten Fällen das weiter benötigte Baukapital von 60 bis 85% des Anschaffungswertes herzugeben. Dies gegen hypothekarische Eintragung und eventl. unter Einrichtung einer Hypothekenversicherung unter Verwendung des für die zweite Hypothek nach privatkapitalistischem Grundsatz zu berechnenden Mehrzinses als Versicherungsprämie.

Diese Hülfe muß nach gesetzlicher Vorschrift in der Hauptsache den Versicherten zu Gute kommen, also auf diejenigen Wohnungen beschränkt werden, die auf den allgemeinen Wohnungsmarkt kommen und dort die Preise herabsetzen. Für Beamtenwohnungen beispielsweise käme also außer der 60% Hypothek der Hypothekenbank nur noch die Unterstützung aus den Fonds der betr. Behörde in Frage.

Die 21 deutschen Landesversicherungsanstalten hatten Ende 1903 ein Vermögen von 922 Millionen Mark. Gesetzlich berechtigt sind sie, die Hälfte dieses Vermögens, also 461 Millionen Mark, in der angegebenen Weise zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues anzulegen. Auf dem zu b, c und d angegebenen Wege würden also 4 mal 461 = 1844 Millionen Mark für die Wohnungsverbesserung flüssig gemacht werden können. Bei einem Durchschnittsaufwand von 3500 Mark für jede Wohnung, würden über eine halbe Million Wohnungen mit diesem Kapital hergestellt und die Wohnungsnot gründlich bekämpft werden können.

V.

Die Landes-Versicherungsanstalten und das Reichsvorgehen.

Berichterstatter: Geheimer Regierungsrat Dr. Liebrecht.

Im ersten Teile der Kongreßverhandlungen soll der tatsächliche Stand der Wohnungsfrage und Wohnungsreform in Deutschland behandelt, im zweiten Teile aus dem tatsächlichen Stande der Dinge die Aufgaben von Reich, Staat und anderen öffentlichen Körperschaften in der Wohnungsfrage beleuchtet werden, im dritten Abschnitte „Wohnungserstellung und Kapitalbeschaffung" kommen auch die Projektenmacher zu Wort.

Mir ist das Thema gestellt: „Die Landes-Versicherungsanstalten und das Reichsvorgehen."

Ich fasse meine Aufgabe dahin auf, daß ich von den Reformversuchen und Reformprojekten des Reichs und der Landes-Versicherungsanstalten sprechen soll.

Reich und Landes-Versicherungsanstalten — in welchem Zusammenhange stehen sie? Die Landes-Versicherungsanstalten sind auf Grund eines Reichsgesetzes errichtete territoriale Zwangsversicherungsanstalten gegen die Schäden der Invalidität und des Alters. Dieselbe Aufgabe für einen bestimmten Personenkreis (namentlich Bergleute, Eisenbahnarbeiter) erfüllen neun sogenannte zugelassene Kasseneinrichtungen; die größten dieser Kassen sind: die Pensionskasse für die Arbeiter der Preußisch-Hessischen Eisenbahngemeinschaft, die Norddeutsche Knappschaftspensionskasse, der Allgemeine Knappschaftsverein Bochum. Von den 31 Landes-Versicherungsanstalten unterstehen 19 der Aufsicht des Reichs-Versicherungsamts. Das Aufsichtsrecht erstreckt sich im Wesentlichen auf die Beobachtung der gesetzlichen und statutarischen Vorschriften. Im Gesetze sind den Aufsichtsbehörden noch besondere Funktionen zugewiesen. Von diesen interessiert hier § 164 Abs. 3 des Gesetzes vom 13. Juli 1899: „Die Versicherungsanstalten können mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde

einen Teil ihres Vermögens in anderer als der nach Abs. 1 zulässigen Weise, insbesondere in Grundstücken anlegen", d. h. soweit die Versicherungsanstalten ihr Vermögen mündelsicher anlegen, bedürfen sie einer Genehmigung zur Darlehnsgewährung für den Bau von Arbeiterwohnungen nicht, die Genehmigung ist erforderlich für den Teil der Vermögensanlage, der über die mündelsichere Grenze hinausgeht.

Die gesamten Landes-Versicherungsanstalten und Kasseneinrichtungen hatten am 31. Dezember 1903 für den Bau von Arbeiterwohnungen hergegeben:

	a mündelsicher	b nicht mündelsicher	a + b zusammen
1. Landes-Versicherungsanstalten .	90507077	19026219	109533296
2. Kasseneinrichtungen	7400065	1460030	8860095
	97907142	20486249	118393391

Da eine Arbeiterwohnung durchschnittlich 3000 Mark kostet, so sind mit diesen rund 118393391 Mark etwa $\frac{118393391}{3000} = 39464$ Familienwohnungen errichtet, in denen (jede Familie zu 5 Köpfen gerechnet) $5 \times 39464 = 197320$ Menschen wohnen.

Welche Reformversuche und -projekte hat nun das Reich zum Zwecke der Wohnungserstellung und Kapitalbeschaffung unternommen? Welche Versuche und Projekte haben die Versicherungsanstalten gemacht? Welche Versuche wären dem Reiche und den Versicherungsanstalten zu empfehlen?

Daß das Reich als Arbeitgeber gleich anderen, privaten Arbeitgebern aus Wohlwollen und auch aus dienstlichen Rücksichten Arbeiterwohnungen erstellt, ist nichts Besonderes noch besonders Rühmenswertes.

Rühmenswert ist dagegen, daß das Reichsamt des Innern unabhängig von dem dienstlichen Interesse auch seit einiger Zeit lediglich aus allgemein-sozialpolitischen Gründen die Wohnungsverhältnisse der Arbeiter zu verbessern sucht und zwar nicht nur durch Gewährung von Darlehen, sondern auch durch Beschaffung geeigneten Baugeländes zur Herstellung solcher Wohnungen.

Für diesen Zweck existiert seit 1901 der Reichs-Wohnungsfürsorgefonds, für den bewilligt sind

1901	2000000 Mark
1902	4000000 "
1903	4000000 "
1904	5000000 "
	15000000 Mark

Das Besondere dieses Fonds ist:

1. er dient auch zum Erwerbe geeigneten Baugeländes für die Herstellung von Arbeiterwohnungen,

2. die Darlehen aus diesem Fonds werden auch an letzter Stelle gegeben, bis 90 % des Wertes der Beleihungsobjekte,
3. der Zinsfuß der Darlehen aus diesem Fonds ist niedrig: 3 %, Tilgung 1 — 1½ %,
4. eine Genossenschaft, die aus diesem Fonds Darlehen erhalten will, braucht nicht nur aus Reichsbeamten oder Arbeitern zu bestehen; die Zahl der den Reichsabhängigen vorzubehaltenden Wohnungen muß nur zu der Gesamtzahl der Wohnungen in demselben Verhältnisse stehen, wie die Summe des Reichsdarlehns zur Gesamtsumme der aufgenommenen Darlehen.

Zu bemängeln habe ich hierbei:

a) daß nach den veröffentlichten Darlehnsbedingungen die Darlehen nur für die ersten 10 Jahre unkündbar sind, wenn auch sämtliche vom Gläubiger auferlegte Verpflichtungen vom Schuldner erfüllt sind;
b) daß dem Reichsfiskus eine Kündigung auf 6-Monatsfrist zusteht, wenn nach seinem Ermessen der Charakter der Gemeinnützigkeit des Unternehmens nicht mehr hinreichend gewahrt ist.

Gewiß rechtfertigt nur die Gemeinnützigkeit des Unternehmens die ihm durch das Reich widerfahrene Begünstigung, und eingehende Prüfung und sorgfältige Fassung der Vereinsstatuten, Kenntnis der Persönlichkeiten und der Verhältnisse sind daher nötig, ehe das Darlehn gegeben wird. Ist das Darlehn aber einmal gegeben, so muß auch der Schuldner ein Recht darauf haben, es so lange zu behalten, bis er sich selbst helfen kann, d. h. bis er das Darlehn bis auf den mündelsicheren Betrag im Wege regelmäßiger Amortisation getilgt haben kann; es kann der wirtschaftliche Ruin der Genossenschaft und vieler ihrer Mitglieder nicht davon abhängig gemacht werden, daß nach dem Ermessen des Gläubigers der Schuldner die Gemeinnützigkeit des Unternehmens nicht wahrt. Das heißt den Schuldner auf Gnade oder Ungnade preisgeben. Daß die Gemeinnützigkeit gewahrt bleibt, muß nicht durch rigorose Vertragsbestimmungen, sondern dadurch erreicht werden, daß der Darlehnsgeber mit dem Schuldner in dauernder Berührung bei der Verwaltung der Genossenschaft bleibt, daß er nicht nur der mächtige Geldgeber, sondern auch der Freund und Berater der Genossenschafts-Verwaltung ist, der den genossenschaftlichen Verwaltungsorganen Vertrauen entgegenbringt und vertrauensvolles Eingehen auf seine Ratschläge ernten wird. In dieser ständigen Mitarbeit des Geldgebers an den Verwaltungsgeschäften erblicke ich das beste Bollwerk gegen die Gefahr, daß das Unternehmen dem ursprünglichen gemeinnützigen Zwecke entzogen werden könnte.

Ein Hauptvorzug des Reichs-Wohnungsfürsorgefonds ist, daß er gebraucht werden darf, um Baugelände zu beschaffen. Wie schwer das bei der ablehnenden Haltung der Gemeinden und Grundbesitzer fällt, wie vorteilhaft es ist, wenn große Komplexe gekauft und davon den Arbeitern nach Bedarf Grundstücke abgelassen werden können, weiß jeder, der in dieser Sache tätig gewesen ist.

Das Reichsamt des Innern hat nun diese Befugnis Land anzukaufen benutzt, um Versuche mit der neuen Rechtsinstitution des **Erbbaurechts** zu machen. Die Gründe hierfür sind:

1. das Erbbaurecht gibt die Möglichkeit, dem Bauenden den Grund und Boden verhältnismäßig billig zur Bebauung zu verschaffen;
2. die Bauten der Genossenschaften, denen Land zu Erbbaurecht gegeben wird, können ihrem gemeinnützigen Zwecke nicht entzogen, sie können nicht spekulativ ausgebeutet werden;
3. die Steigerung des Bodenwertes kommt dem Reichsfiskus und damit der Allgemeinheit zugute.

Das Reichsamt des Innern fordert einen Erbbauzins von 2 % des Grundstückswertes, es gibt außer dem Erbbaurechte den Genossenschaften auch noch Baudarlehen an letzter Stelle.

Versuche mit dem Erbbaurecht hat das Reich bis jetzt gemacht bei Wilhelmshaven (Rüstringen), in Brunsbüttel, Holtenau, Kiel, Friedrichsort, Rendsburg, Ruhrort, Dresden.

Das Erbbaurecht ist m. E. ein rechtlich noch so wenig klares Institut, so voller Fallen und Tücken, so schwierig in seiner Anwendung und so zweifelhaft in seiner Wirksamkeit, daß m. E. der Versuch seiner Anwendung zwar dankenswert ist und die Klärung der Rechtslage durch das Reich selbst fördern wird, daß aber doch auch von Rechtswegen nur dann von ihm Gebrauch gemacht werden sollte, wenn der Grund und Boden auf andere Weise den Genossenschaften nicht zu annehmbaren Preisen zu Eigentum verschafft werden kann. Nach den Mitteilungen des Reichsamts des Innern in der Denkschrift „Die Wohnungsfürsorge" hat das qm in Erbbaurecht vergebenen Landes gekostet in Rüstringen 2 Mark, in Brunsbüttel 0,78 Mark, in Dresden 3 Mark, in Holtenau 2,16 Mark, in Kiel 5 Mark, in Friedrichsort 0,94 Mark, in Rendsburg 0,40 Mark, in Ruhrort 10,60 Mark. Nach meinen Erfahrungen kann selbst bei einem Preise von 2 Mark pro Quadratmeter eine Baugenossenschaft noch rentable gute Zweifamilien-Wohnhäuser errichten. Es sind also für die Wahl des Erbbaurechts wesentlich die beiden anderen, eben angeführten Gründe (Verhütung der Spekulation, Sicherung der Zuwachsrente für das Reich) maßgebend gewesen.

Bei den Versuchen des Reichs mit dem Erbbaurechte haben bereits Landes-Versicherungsanstalten mitgewirkt, entweder, indem das Reichs-Versicherungsamt die Anlage genehmigte oder, indem die Bürgschaft einer Stadtgemeinde die Genehmigung überflüssig machte.

Ein Versuch, die Landes-Versicherungsanstalt Hannover zur Mitwirkung heranzuziehen, ist fehlgeschlagen, er ist an dem Widerstande des Reichs-Versicherungsamtes gescheitert.

Das Reichs-Versicherungsamt beschränkt jetzt die früher bereitwillig erteilten Genehmigungen zur Hergabe nicht mündelsicherer Darlehen für Arbeiterwohnungen; infolgedessen war der Landes-Versicherungsanstalt Hannover daran gelegen, nur solche Darlehen aus diesem Fonds herzugeben, die wirklich nicht mündelsicher waren. Bei dem Erbbaurechte er-

schien nach dem im Einvernehmen mit dem Reichsjustizamte abgegebenen Gutachten des Preußischen Justizministers nicht zweifelhaft, daß überhaupt Erbbaurecht mündelsicher beliehen werden könnte, zweifelhaft nur, welcher Betrag als mündelsicher zu gelten hätte. Die Landes-Versicherungsanstalt Hannover fragte daher beim Reichs-Versicherungsamt an, welcher Betrag eines Darlehns auf Erbbaurecht im Aufsichtswege als mündelsicher nicht beanstandet werden würde, und erhielt den Bescheid, daß ein Darlehn auf Erbbaurecht überhaupt niemals, auch nicht zum kleinsten Teile mündelsicher sei. M. E. ist diese Entscheidung juristisch unrichtig, in ihren Folgen beklagenswert; denn wer fremdes Vermögen zu verwalten hat (Gemeinden, Stiftungen, Versicherungsanstalten), wird sich hüten, Geld auf Erbbaurecht auszuleihen, wenn seinem eigenen Ermessen und seiner eigenen Verantwortung die Sicherheit der Anlage überlassen bleibt.

Hier müßte die Gesetzgebung helfen. Es müßte m. E. durch ein Reichsgesetz festgelegt werden, bis zu welchem Betrage und unter welchen Bedingungen Erbbaurecht mündelsicher zu beleihen ist; vorerst könnte genügen, wenn durch einen Zusatz zum Invaliden-Versicherungsgesetze diese Frage für die Landes-Versicherungsanstalten beantwortet würde.

Denn die Landes-Versicherungsanstalten sind m. E. und sollen auch bleiben die durch naturgemäße Entwickelung gewordenen Mittelpunkte der positiven Förderung des Arbeiterwohnungsbaues in ihren Bezirken. Das Reich als solches muß sich m. E. in dieser Beziehung darauf beschränken,

a) als Arbeitergeber Wohnungen zu bauen, die im Eigentum des Reiches bleiben;
b) Beamten-Baugenossenschaften Darlehen zu geben, oder mit solchen Genossenschaften Versuche mit dem Erbbaurechte zu machen.

Die höchste Reichsbehörde, die in Berlin ihren Sitz hat, weit ab von den einzelnen Arbeiterzentren der Reichsbetriebe, kann sich nicht in den innigen und laufenden Geschäftsverkehr, besonders nicht durch ihre leitenden hohen Beamten in den persönlichen Verkehr mit den eine Arbeitergenossenschaft leitenden Organen einlassen, der nach meinen obigen Darlegungen unbedingt in beiderseitigem Interesse erforderlich ist; dazu sind lokale Instanzen nötig. Vertreter des Reichsamts, die aus den Reichsbetrieben selbst genommen werden, genügen hierzu nicht; sie sind nach oben abhängig und selbst vielleicht Vorgesetzte der Arbeiter; ein unbefangener Verkehr zwischen Gläubiger und Schuldner ist hier nicht möglich, das nötige Vertrauen schwer zu erringen. Ist der Arbeiter nur Mieter in dem Eigentum seines Brotherrn, so verlangt er auch nicht mehr, als daß er gut und billig wohnt. In den Baugenossenschaften wird mehr verlangt. Wo freiwillige und oft schwere und verantwortungsvolle Mitarbeit der Genossen gefordert wird, muß auch Raum zur Selbstbestimmung in gewissen Grenzen gegeben werden; diese maßvoll zu ziehen und innezuhalten, ist bei Arbeiterbaugenossenschaften nicht möglich, wenn die Kräfte von einem hohen Reichsamte, von Berlin aus,

geleitet werden sollen. Bei Baugenossenschaften, die nur aus Beamten bestehen, die, an Disziplin gewöhnt, den Weisungen ihrer Vorgesetzten folgen, verschwinden diese Bedenken.

Beschränkt ist das Reich durch seine Tätigkeit ja außerdem schon durch die Forderung, daß mindestens ein Teil der Baugenossenschafter Reichsangestellte oder Reichsarbeiter sein muß, und dadurch, daß die Mittel der Bewilligung durch den Reichstag unterliegen, also dem jeweiligen Bedürfnisse nicht mit wünschenswerter Raschheit nachgekommen werden kann.

So kann das Reich durch direkte Tätigkeit nicht zu einem Mittelpunkte der positiven Wohnungsfürsorge werden und soll es auch nicht. Diese Aufgaben sollen nach meiner Ansicht die Landes-Versicherungsanstalten übernehmen, sie müssen die eigentlichen Träger des Kleinwohnungsbaues werden.

Ich habe vor Jahren ausgeführt, das ginge nicht; denn

1. es fehle das Geld,
2. es fehle die Arbeitskraft (Niemand könne zweien Herren dienen).

Das zweite Bedenken wird durch die Tatsache widerlegt, daß im Bezirke Hannover die Landes-Versicherungsanstalt der Mittelpunkt der Kleinwohnungsfürsorge ist und dabei doch den Anspruch erheben kann, auf dem Versicherungsgebiete nicht weniger zu leisten als die anderen Anstalten, die sich vom Wohnungsbau zurückhalten. Bis jetzt hat auch in Hannover das Geld gereicht, um allen Anforderungen genügen zu können; es wird erst jetzt knapp durch die vom Reichs-Versicherungsamt der Anstalt auferlegte Beschränkung.

Die Erwägungen, welche dafür sprechen, den Landes-Versicherungsanstalten diese Aufgabe zu übertragen, sind folgende:

1. Die Landes-Versicherungsanstalten sind bereits auf dem Wege, in natürlicher Entwickelung aus Versicherungsanstalten gegen wirtschaftliche Notstände zu Volkswohlfahrtsämtern zu werden.
2. Sie haben eine vortreffliche Organisation durch das Zusammenarbeiten von Arbeitgebern, Arbeitern und sozialpolitisch geschulten Beamten; sie stehen, wie keine andere Behörde, mit der arbeitenden Bevölkerung in steter Berührung.
3. Sie haben das Vertrauen der Kreise gewonnen, für die der Kleinwohnungsbau berechnet ist.
4. Diese Kreise werden durch die Versicherungsgesetzgebung stetig vergrößert.
5. Die Entwickelung, die zu einer Verschmelzung der drei großen Versicherungszweige und ihrer großen Geldmittel führt, ist nicht aufzuhalten.
6. Es ist unwirtschaftlich, eine neue Organisation zu schaffen, wenn eine vorhandene die neue Aufgabe leisten kann.

7. Wenn bei der Beförderung des Kleinwohnungsbaues durch die Versicherungsanstalten Geldverluste, verminderte Zinseinnahmen, entstehen, so treffen sie dieselben Kreise, die von dem Kleinwohnungsbau Vorteile haben.
8. Die Interessen des Reichs und der Einzelstaaten an einer zweckmäßigen Ausgestaltung sind durch die bestehende Organisation der Versicherungsanstalten und die dem Reiche und den Einzelstaaten zustehenden Befugnisse hinreichend gewahrt.

In welcher Weise wäre nun die Einrichtung der Landes-Versicherungsanstalten zu Mittelpunkten des Kleinwohnungsbaues zu schaffen?

Ein Reichsgesetz müßte den Landes-Versicherungsanstalten diese Aufgabe zur Pflicht machen, auch auf die sogenannten zugelassenen Kasseneinrichtungen müßte diese Vorschrift angewendet werden.

Es müßte ferner durch Reichsgesetz bestimmt werden, daß das Reich den Landes-Versicherungsanstalten das Geld zu beschaffen hätte. Das Reich müßte diese Aufgabe übernehmen, nicht die Einzelstaaten; denn nur so wäre ein einheitliches und gleichmäßiges Vorgehen zu hoffen. Auf diesem Wege würde das Reich aber auch wieder Vorteile haben, die ihm nach seinen Leistungen auf Grund der Versicherungsgesetze zukommen.

Das Invalidenversicherungsgesetz gewährt seine Renten aus Beiträgen der Arbeitgeber, der Arbeiter und einem Zuschuß des Reiches. Steigen die Anforderungen, die an die Versicherungsanstalt gestellt werden, genügen die Beiträge der Arbeitgeber und Arbeiter zur Deckung der Verpflichtungen nicht — was immerhin vorkommen kann —, so sollen nach Absicht des Gesetzes die Beiträge erhöht werden. Wenn das überhaupt durchzuführen ist, so geht es nur um ein Geringes, den Ausgleich wird schließlich eine Erhöhung des Reichszuschusses liefern. Der Vorteil, den das Reich haben soll, besteht darin, daß die Reichsschuldverschreibungen in großen Mengen in die Kassen der Landes-Versicherungsanstalten wandern werden, zu denen sie jetzt nur geringen Zutritt gefunden haben.

Am Schlusse des Jahres 1902 betrug die Vermögensanlage aller Landes-Versicherungsanstalten 932 510 799 Mark, davon waren angelegt in Reichsanleihe nur 27 908 000 Mark (Nennwert); im Jahre 1894, als der Vermögensbestand nur 311 168 247 Mark betrug, waren 28 032 900 Mark in Reichspapieren vorhanden. Der Bestand ist also seit 1894 sogar gesunken und zwar von rund 9% der Gesamtanlage in 1894 auf rund 3% in 1902. Auch die zugelassenen Kasseneinrichtungen hatten bei einer Gesamtanlage von 84 387 745 Mark im Jahre 1902 nur 6 315 400 Mark (Nennwert) in Reichsanleihe = rund $7^1/_2$%.

(In deutschen Staatsanleihen waren 1902 bei den Versicherungsanstalten 9,91% und bei den Kasseneinrichtungen 35% des Vermögens angelegt.)

Ich denke mir nun, daß der Geldbedarf der Versicherungsanstalten für Arbeiterwohnungen dadurch gedeckt werden soll, daß das Reich den

Versicherungsanstalten Reichsanleihscheine in natura leiht mit der Bestimmung, alljährlich einen der gesetzlichen Tilgungsquote der Reichsschulden entsprechenden Teil in natura zurückzuliefern, inzwischen aber die zur Verzinsung der geliehenen Papiere erforderlichen Summen an das Reich abzuliefern. Und zwar soll das Reich einen dem ganzen Geldbedarf an Darlehen für Arbeiterwohnungen gleichkommenden Posten in Reichsobligationen den Versicherungsanstalten jährlich geben, nicht etwa nur den Teil, der aus den laufenden Einnahmen nicht gedeckt werden kann.

Wenn 3% Reichsanleihe 90 steht, so würden die Versicherungsanstalten dieses Darlehn also mit $3^1/_3$% zu verzinsen haben; diesen Zinsbetrag könnten aber auch die Baugenossenschaften, die das Geld durch die Versicherungsanstalten erhalten, neben der Amortisation zahlen.

Wie diese neue Aufgabe bei den Versicherungsanstalten mit Hülfe des Reichs durchzuführen und welcher Vorteil dem Reiche daraus erwachsen würde, hoffe ich im mündlichen Vortrag näher darlegen zu können.

Zum Schlusse möchte ich hier nur noch bemerken, daß ich weit davon entfernt bin, die Hülfe der Versicherungsanstalten nur den Baugenossenschaften zu gewähren. Sie soll jedem freistehen, der die Gemeinnützigkeit seines Unternehmens gewährleisten kann.

VI.

Zusammenfassender Vorbericht

zum Referat des

Generalsekretärs Dr. Grunenberg, Düsseldorf,

über

Städtische Baubanken und Gemeindegarantie für II. Hypotheken.

Gemeindemittel sind in verschiedenen Formen in den Dienst des Wohnungsbaus gestellt worden sowohl durch tatsächliche Aufwendung von Geldmitteln wie durch bloße Bürgschaftsübernahme für anderweitig aufgenommene Darlehen.

Für die Hergabe der Gelder sind in einigen Fällen besondere Bankorganisationen von den Kommunen geschaffen worden. Als Vorläufer solcher erscheint das Berliner Pfandbriefinstitut (gegründet 1868), das im wesentlichen auf landschaftlichen Grundsätzen beruht, aber in städtischer Verwaltung steht. Voll ausgebildet worden ist die bankmäßige Institution erst in Dresden (1900), Düsseldorf (1900) und Frankfurt a. M. (1901), wo die Gemeinden auch die Beschaffung der Betriebsmittel übernahmen.

In der weitaus größten Zahl der in Betracht kommenden Orte geschieht die finanzielle Beihilfe in loserer Form. Herauszuheben (gewissermaßen als Ansätze zu bankmäßiger Organisation) ist aber das Vorgehen der Städte Neuß, Rheydt und (neuestens) München-Gladbach, welche durch besondere Anleihen die Mittel zur Hergabe von Hypotheken (namentlich zweitstelliger) beschafft haben. In den übrigen Kommunen ist sowohl der Umfang der Leistungen geringer wie auch die Organisation weniger ausgebildet. Meist hat man sich auf die Förderung des Wohnungsbaus für die minderbemittelten Klassen beschränkt und vorwiegend die dieser dienenden gemeinnützigen Bauvereine unterstützt.

Am häufigsten kommt die Bürgschaftsübernahme für Darlehen an Bauvereine vor, so besonders im Rheinland, in Westfalen, Hannover, Hessen-Nassau und Sachsen-Anhalt usw., seltener diejenige für Einzelpersonen. Weniger häufig werden direkte Baudarlehen aus städtischen Mitteln ausgegeben, auch hier vorwiegend an die Bauvereine (Einzelheiten darüber wie über alles andere im mündlichen Berichte.)

Weitere hier zu besprechende Formen der Beteiligung städtischen Kapitals am Wohnungsbau repräsentieren der eigene Bau von Wohnungen durch die Kommunen, welcher zumeist nur den eigenen Arbeitern und Unterbeamten zu gute kommt, und die Übernahme von Aktien und Geschäftsanteilen der Bauvereine durch die Gemeinden.

Eine besondere Stelle unter den deutschen Staaten nimmt jetzt Hessen ein, wo nach dem Gesetz von 1902 die Gemeinden gezwungen werden können, sich unter Mitwirkung des Staates finanziell am Wohnungsbau zu beteiligen.

Der Umfang der Darlehen und Bürgschaftsübernahme ist in den verschiedenen Gemeinden ganz verschieden, wie auch der Zeitpunkt der Gewährung (mit Rücksicht auf die Lage der Bauvereine und Arbeiter) schwankt. In zahlreichen Fällen hat die Kommune gewisse Sicherungsmaßregeln getroffen.

Die Beteiligung der Gemeinden ist — soweit bekannt — in Deutschland am stärksten, über das Ausland ist nur wenig Neues beizubringen.

Die prinzipielle Berechtigung der Kommunen zu solchem Vorgehen unterliegt heute keinem ernstlichen Bedenken mehr, in bestimmten Fällen erscheint es sogar als soziale Pflicht derselben. Nach der finanziellen Seite ist zu bemerken, daß den Gemeinden durch solche finanzielle Beteiligung Verluste bisher nicht erwachsen sind, daß aber umgekehrt vielfach ihre Armenlasten geringer geworden sind; ein Risiko für ihren Kredit ist nicht zu befürchten, da überall Gegenwerte neu geschaffen worden sind, die zudem in regelmäßigen, ausreichend bemessenen Quoten amortisiert werden.

VII.

Vorbericht

zu dem Referat des
Regierungsrates Dr. jur. Seibel in Wiesbaden
über

Gemeinnützige Bau- und Hypothekenbanken auf Grundlage der Selbsthilfe.

Gemeinnützige Hypothekenbanken auf Grundlage der Selbsthilfe sind meines Wissens bisher, namentlich auch in Deutschland, noch nicht begründet worden. Dagegen sind in Breslau und Königsberg i. Pr. von Hausbesitzern der Provinzen Schlesien und Ostpreußen Institute ins Leben gerufen worden, welche auf Grundlage der Selbsthilfe aufgebaut, den Zweck verfolgen, den Hausgrundstückseigentümern ihrer Provinzen den Realkredit für ihre Hausgrundstücke zu vermitteln und zu erleichtern. Beide Anstalten stehen unter staatlicher Aufsicht. Das Schlesische Pfandbrief-Institut, dessen Satzungen auf Grund Allerhöchster Ermächtigung vom 4. August 1903 ministeriell genehmigt sind, hat am 1. Juli 1904 seinen Betrieb eröffnet. Es besitzt die Rechtsfähigkeit, sowie das Recht zur Beschaffung der zur Beleihung des Grundbesitzes seiner Mitglieder erforderlichen Geldmittel auf jeden Inhaber lautende „Schuldverschreibungen des Schlesischen Pfandbrief-Instituts für städtische Hausgrundstücke" auszugeben. Mitglieder des Instituts werden diejenigen im Grundbuche eingetragenen Eigentümer von bebauten und zur Benutzung fertig gestellten Hausgrundstücken in der Provinz Schlesien, welche die Kredithilfe des Schlesischen Pfandbrief-Instituts in Anspruch nehmen und zwar für die Dauer des Bestehens der Schuld. Zum Austritt ist jedes Mitglied nach 6 monatlicher Kündigung berechtigt. Bei Veräußerung eines mit Schuldverschreibungen beliehenen Grundstücks erlischt die persönliche Verbindlichkeit des Mitglieds bezüglich des auf dem veräußerten Grundstücke eingetragenen Hypothekendarlehns, sobald den im § 416 B. G.-B. enthaltenen Bestimmungen genügt ist.

Darlehne erhalten nach § 2 der Satzungen diejenigen im Grundbuche eingetragenen Eigentümer von bebauten und zur Benutzung fertiggestellten Hausgrundstücken in der Provinz Schlesien, welche die Kredithilfe des Schlesischen Pfandbrief-Instituts in Anspruch nehmen. Hiernach dürfen bloße Bauplätze nicht beliehen werden, unbebautes Land nach § 29 des Statuts aber nur dann, wenn es zu einem für Wohnzwecke fertiggestellten Hausgrundstücke gehört, also Parks, Zier- und Gemüsegärten, soweit letztere nicht industriellen Charakter (Gärtnereien) haben.

Die Hausgrundstücke müssen städtische sein, d. h. das Haus muß nach städtischer Art gebaut sein und den Hauptteil des Grundstückes ausmachen. Es muß gewissermaßen die Haupteinnahmequelle des Besitztums bilden — wenn der Besitzer es auch selbst bewohnt —, nicht etwa der zugehörige landwirtschaftliche oder industrielle Betrieb. Keineswegs ist mit dem Ausdruck „städtische" Grundstücke gefordert, daß die Hausgrundstücke in Städten liegen müssen.

Ausgeschlossen von der Beleihung sind:

a) Gebäude, die besonders feuergefährlichen Zwecken dienen;
b) Theater oder Gebäude, die ausschließlich oder doch hauptsächlich zu Tanz, Konzerten oder zu ähnlichen Zwecken dienen;
c) alle Gebäude, deren etwaige Vermietung nach dem pflichtmäßigen Ermessen der Direktion ungewöhnlichen Schwierigkeiten begegnen dürfte.

Schuldverschreibungen (Pfandbriefe). Wenn ein Hausbesitzer ein Hypotheken-Darlehn bei dem Pfandbrief-Institut beantragt, so hat die Direktion zunächst die eingereichten Papiere zu prüfen und darüber zu beschließen, ob und zu welchen Bedingungen das erbetene Darlehen bewilligt werden soll. Ist dies geschehen, so wird zunächst eine Hypothek für das Institut auf das Haus eingetragen und sodann erhält der betreffende Hausbesitzer, wie bei der Landschaft, Schuldverschreibungen (Pfandbriefe) in Höhe der Hypothek. Die Mitglieder der Direktion und des Verwaltungsrates sind persönlich dafür verantwortlich, daß der Gesamtbetrag der ausgegebenen Schuldverschreibungen den Gesamtbetrag der dem Schlesischen Pfandbrief-Institut zustehenden Hypothekenforderungen, die als Unterlage für die Schuldverschreibungen dienen, zu keiner Zeit übersteigt. (§ 18).

Die Schuldverschreibungen sind Inhaberpapiere, deren Umschreibung auf den Namen auf Antrag des Inhabers durch die Direktion erfolgt. Sie werden in Stücken von 5000, 2000, 1000, 500, 200 und 100 Mark ausgegeben und zu 3% oder $3^1/_2$% oder 4% oder $4^1/_2$% verzinst.

Die Sicherheit der Schuldverschreibungen wird dadurch gewährleistet, daß nach § 17 der Satzungen das Schlesische Pfandbrief-Institut für die Sicherheit der Schuldverschreibungen und aller aus ihnen entspringenden Rechte mit seinem gesamten Vermögen haftet. Zu diesem Vermögen gehören die Hypotheken der Anstalt, der Reservefonds und ein von den über 800 schlesischen Hausbesitzern gezeichneter Garantie-

fonds (§ 17 Abs. 1 No. 2) im Betrage von über 637 000 Mark. Außerdem haftet für die Sicherheit der Schuldverschreibungen noch jedes Mitglied des Schlesischen Pfandbrief-Instituts, d. h. jeder Schuldner in Höhe von 10% seines ursprünglichen Schuldkapitals mit seinem gesamten Vermögen (§ 17 Abs. 1 No. 3) — eine Bestimmung, welche den Landschaften nachgebildet ist, bei denen die Schuldner mit ihrem gesamten Vermögen für ihr ganzes Schuldkapital haften. Die Schuldverschreibungen können seitens der Inhaber gar nicht, von dem Schlesischen Pfandbrief-Institut aber nur zum Zwecke der statutenmäßig zu bewirkenden Einlösung gekündigt werden. (§ 18 Abs. 3; § 23 Abs. 2).

Die Bedingungen, unter denen das Pfandbrief-Institut Hypothekendarlehen gewährt, sind nach § 21 folgende:

1. die Mindesthöhe eines Darlehns ist 2000 Mark;
2. von Grundstücken, deren Eigentum Mehreren zusteht, können ideelle Anteile nicht beliehen werden;
3. insoweit das Eigentum eines Grundstücks durch Lehn- oder Familienstiftung beschränkt ist, müssen bei einer vom Eigentümer beabsichtigten Beleihung des Grundstücks diejenigen Formen erfüllt oder deren Erfüllung nachgewiesen werden, welche die Gesetze, die betreffenden Stiftungsurkunden, Statuten usw. vorschreiben;
4. sämtliche Kosten der Vorbereitung, Vollziehung des Darlehnsgeschäftes und Eintragung des Darlehns trägt der Darlehnssucher, zur Deckung derselben kann ein angemessener Kostenvorschuß eingefordert werden;
5. für Kapital, Zinsen, Einklagungs- und Beitreibungskosten einschließlich der Anwaltskosten und aller sonstigen aus dem Darlehnsgeschäft erwachsenen Kosten, sowie die sonstigen satzungsmäßigen Beiträge muß innerhalb der Beleihungsgrenze des Wertes des zu beleihenden Grundstückes und zur ersten Stelle Hypothek bestellt werden. Voreingetragene Altenteile, Grundrenten, Abfindungsberechtigungen und andere dauernde Lasten sind nach dem Ermessen der Direktion auf ihren Kapitalwert einzuschätzen und dieser von dem Gesamtwert der zu beleihenden Liegenschaften (§ 29) in Abzug zu bringen.

Der Darlehnsnehmer hat die Wahl, ob er das Darlehn in Schuldverschreibungen zu 3% oder $3^1/_2$% oder 4% oder $4^1/_2$% verzinslich empfangen will. (§ 22). Der Schuldner bestimmt also den Zinsfuß, mit dem er seine Hypothekenschuld verzinsen will.

Außer den Zinsen hat der Schuldner zu zahlen:

1. 1 Mark Eintrittsgeld für jedes angefangene Tausend der gewährten Darlehnssumme;
2. Beim Empfang des Darlehns $^1/_2$% desselben als einmaliger Beitrag zur Sicherheitsmasse (§ 27 Abs. 1).

3. Alljährlich einen Zuschlag von $^1/_8$% zur Betriebsmasse (§ 22 Abs. 1, § 27 Abs. 2 und § 33 Abs. 1 Nr. 2). Dieser Zuschlag dient zur Deckung der Verwaltungskosten.
4. Alljährlich einen Zuschlag von $^1/_2$% zur Sicherheitsmasse (§ 22 Abs. 1, § 27 Abs. 2 oder § 34 Abs. 1 Nr. 2). Die Zahlung dieses Zuschlages von $^1/_2$% soll aber nach § 36 Abs. 2 nur so lange geschehen, bis das Guthaben-Konto jedes Schuldners an der Sicherheitsmasse 10% seines ursprünglichen Darlehns erreicht, was im ungünstigsten Falle bei einem 4 prozentigen Darlehn in $14^1/_2$ Jahren, bei einem $3^1/_2$ prozentigen in $15^1/_2$ Jahren geschehen wird.
5. Von amortisierbaren Darlehnen jährlich $^1/_2$% zur Amortisations- oder Tilgungsmasse. Die vollständige Tilgung auf diese Weise findet bei einem 4 prozentigen Darlehn in etwa $55^1/_2$ Jahren, bei einem $3^1/_2$ prozentigen in etwa 60 Jahren statt. Da jedoch das Guthaben jedes Mitgliedes an der Sicherheitsmasse bei der Amortisation eines Darlehns angerechnet wird (§ 37, Abs. 7), so erfährt dadurch die angegebene Zahl der Jahre eine erhebliche Minderung.

Über die K ü n d b a r k e i t der Darlehne hat die Direktion zu entscheiden (§ 2 Abs. 4). Ist ein Darlehn unkündbar gegeben worden, so steht es doch dem S c h u l d n e r jederzeit frei, das Darlehn ganz oder teilweise nach vorangegangener sechsmonatiger Kündigung (§ 4 Abs. 1 und § 23) zurückzuzahlen. Diese Rückzahlung kann geschehen durch Schuldverschreibungen von demselben Zinsfuße nach dem Nennwerte, als auch durch Barzahlung des Nennwertes.

Das Institut hat unter allen Umständen das Recht, die Schuld mit sechsmonatiger Frist zu kündigen:

1. wenn der Schuldner seinen satzungs- und vertragsmäßigen Verpflichtungen trotz Aufforderung durch die Direktion innerhalb der gesetzten Frist nicht nachkommt;
2. wenn der Erwerber (Käufer) eines mit Schuldverschreibungen beliehenen Grundstückes die (Hypotheken) Schuld durch Vertrag mit dem Veräußerer (Verkäufer) in Anrechnung auf den Kaufpreis nicht übernimmt;
3. wenn der Veräußerer nicht die Mitteilung macht, durch welche das Schlesische Pfandbrief-Institut in die Lage gesetzt wird, den Erwerber als persönlichen Schuldner anzunehmen (§ 416 B.-G.-B.);
4. wenn das Schlesische Pfandbrief-Institut die Schuldübernahme (seitens des Käufers) nicht genehmigt;
5. wenn der Schuldner den Feuerversicherungsbeitrag nicht pünktlich bezahlt;
6. wenn das verpfändete Grundstück unter Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung gestellt wird;
7. wenn der Eigentümer in Konkurs geraten ist.

In den Fällen 1, 2, 3, 4, 6 und 7 ist das Darlehn auf Verlangen der Direktion sofort fällig. (§ 24 Abs. 1 und 2 A).

Die Direktion hat das Recht, eine angemessene teilweise Abzahlung der Schuld zu verlangen, wenn das verpfändete Grundstück sich in seinem Werte verringert. In diesem Falle einer Verschlechterung des beliehenen Grundstückes oder seiner Zubehörstücke, der ein unwirtschaftliches Verhalten des Besitzers nicht zu Grunde liegt, finden zu Gunsten des Schlesischen Pfandbrief-Instituts die Vorschriften der §§ 1133, 1135 B.-G.-B. über das Recht des Gläubigers auf sofortige Befriedigung aus dem Grundstück nur in Anschauung des Betruges Anwendung, für welchen in dem verminderten Werte des Grundstücks nicht mehr die nach der Satzung erforderliche Deckung vorhanden ist. Nur in dem Falle kann Rückforderung des ganzen Kapitals gefordert werden, wenn der satzungsgemäß gedeckt bleibende Betrag nicht mehr den geringsten Satz einer zulässigen Darlehnsbewilligung (von 2000 M.) erreicht.

Die einzulösenden Schuldverschreibungen werden nach Bestimmung des Verwaltungsrates entweder angekauft oder aus dem ältesten Jahrgange durch das Los bestimmt und den Inhabern nach § 19 gekündigt. Diese dem Verkehr entzogenen Schuldverschreibungen sind mit den laufenden Zinsscheinen und Erneuerungsscheinen durch Feuer zu vernichten.

Für den Fall, daß der Darlehnsnehmer für das gewährte Hypothekendarlehn das Vorrecht vor bereits eingetragenen Forderungen nicht verschaffen kann, ist die Bewilligung eines Darlehns dennoch zulässig, wenn der Darlehnsnehmer sich verpflichtet, die eingetragenen Forderungen zur Löschung zu bringen und wegen der Ansprüche aus denselben dem Schlesischen Pfandbrief-Institut eine Sicherheit in der Art stellt, daß er entweder für je 225 M. der Forderung 300 M. in Schuldverschreibungen oder den Betrag der Forderung in barem Gelde bei der Direktion hinterlegt. Bei der Berechnung des Betrages der Forderungen wird der Zinssatz derselben, wenn sich kein höherer ergibt, auf 5% und der Rückstand der Zinsen, wenn deren Berichtigung nicht glaubhaft nachgewiesen werden kann, auf 8 Jahre angenommen.

Dem Schuldner steht es jederzeit frei, den Zinsfuß seines Darlehns innerhalb der im § 22 angeregten Zinssätze (3, $3^1/_2$, 4, $4^1/_2$ Prozent) zu ändern, wenn er diese Absicht mindestens 4 Wochen vor dem nächsten Zinstermin der Direktion schriftlich mitteilt und Schuldverschreibungen des bisherigen Zinsfußes in voller Höhe seines Darlehns nebst den zugehörigen Erneuerungs- und Zinsscheinen behufs Umwertung in solche des gewünschten Zinsfußes einreicht. Der Anteil des Schuldners an der Sicherheitsmasse und im Falle eines amortisierbaren Darlehns auch an der Tilgungsmasse bleibt unverändert (§ 26).

Die Beleihung eines Grundstücks hat sich nach § 29 Abs. 1 stets innerhalb der ersten Hälfte, bei besonders gut gelegenen Grundstücken in größeren Städten mit normal fortschreitender Entwickelung bis $^6/_{10}$ des ermittelten Wertes zu halten, darf jedoch den $12^1/_2$fachen Grundsteuer-Nutzungswert und den 30fachen

Grundsteuer-Reinertrag der etwa zugehörigen Liegenschaften, welche größer als $1/4$ ha sind, nicht überschreiten. Dabei muß die Sicherheit sowohl nach dem Ertragswerte als auch nach dem Verkaufswerte des zu beleihenden Grundstücks gerechtfertigt sein. Die Beleihungen dürfen nur auf Grund besonderer Wertermittelungsvorschriften vorgenommen werden, welche ebenso wie die Abänderungen derselben der Genehmigung der Aufsichtsbehörde bedürfen (§ 29 Abs. 2).

Die nach der Hypothek des Schlesischen Pfandbrief-Instituts eingetragenen (zweiten) Hypothekengläubiger können bei der Direktion für das betreffende Grundstück in den Akten des Schlesischen Pfandbrief-Instituts gegen Zahlung von $1/2$% ihrer Hypothek den Vermerk beantragen, daß sie im Falle säumiger Zinszahlung seitens des Eigentümers die Zinsen nebst den satzungsmäßigen Kosten zu zahlen sich verpflichten. Lehnt die Direktion wegen der nicht genügenden Sicherheit oder aus sonstigen Gründen die Eintragung eines solchen Vermerkes ab, so steht den Antragstellern die Berufung an den Verwaltungsrat frei, bei dessen Entscheidung es verbleibt. Ist der Vermerk in den Akten eingetragen, so gibt das Schlesische Pfandbrief-Institut dem Hypothekengläubiger im Falle säumiger Zinszahlung Nachricht und fordert ihn auf, innerhalb zwei Wochen nach der Behändigung der Zinsen und Kosten gegen Abtretung der dem Schlesischen Pfandbrief-Institut gegen seine Schuldner zustehenden diesbezüglichen Forderungen bei der Institutskasse nachzuzahlen, sowie bei fernerer Säumigkeit des Schuldners die Zinszahlung auch an den weiteren Fristen zu übernehmen. „Solange der zweite Hypothekengläubiger in solchem Falle die Zinsen pünktlich bezahlt, bleibt ihm das Recht, bei einer etwaigen Uebernahme des Grundstücks durch freihändigen Verkauf oder bei der Zwangsversteigerung das Schuldverschreibungs-Darlehn mit allen satzungsmäßigen Rechten und Pflichten zu übernehmen" (§ 32).

In die Betriebsmasse fließen außer den schon früher erwähnten Beiträgen die von den Schuldnern zu zahlenden Hypothekenzinsen, die Verzugszinsen, die etwa von der Sicherheitsmasse zu leistenden Vorschüsse (§ 22 Abs. 3), die Beträge für nicht abgehobene und verjährte Zinsscheine, die von den zweiten Hypothekengläubigern nach § 32 zu zahlende Gebühr. Sie hat dagegen die persönlichen und sächlichen Kosten der Geschäftsverwaltung des Instituts zu tragen, die fälligen Zinsscheine einzulösen und die etwa erhaltenen Vorschüsse nebst den Verzugszinsen an die Sicherheitsmasse zurückzuerstatten.

Alle Ueberschüsse der Betriebsmasse sind am Schlusse jeden Jahres an die Sicherheitsmasse abzuführen, so weit sie nicht nach der Bestimmung des Verwaltungsrates als Bestand für das nächste Jahr vorzutragen sind.

Hierdurch tritt eine sich von selbst vollziehende Tilgung der Hypothekenschuld ein, die dem Schuldner keine besondere Amortisationszahlung zumutet.

Die Sicherheitsmasse vereinnahmt außer den schon erwähnten Beiträgen die Ueberschüsse der Betriebsmasse, die an diese ge-

leisteten Vorschüsse nebst Verzugszinsen, sowie den Erlös aus der Verwaltung, dem Wiederverkauf oder der Verpfändung der für das Institut erworbenen Grundstücke. Die Ausgaben der Sicherheitsmasse bestehen: „in den an die Betriebsmasse zu leistenden Vorschüsse (§ 32 Abs. 2 und § 33 Abs. 1 Nr. 4); in den etwaigen Kapitalausfällen bei Subhastationen (§ 17 Abs. 2); in dem Kaufpreis für diejenigen Grundstücke, welche das Schlesische Pfandbrief-Institut im Wege der Zwangsversteigerung zur Vermeidung des Ausfalles von Hypotheken etwa erwerben muß."

Bestände der Sicherheitsmasse sind in solchen Werten anzulegen, in welchem nach der gesetzlichen Vorschrift Mündelgelder angelegt werden dürfen (§ 34 Abs. 2 und 3).

Am Schlusse eines jeden Jahres wird das Guthaben eines jeden Mitgliedes an der vorhandenen Sicherheitsmasse aus den vereinnahmten Beiträgen (§ 27 Abs. 1 und 2) und aus den von der Betriebsmasse zurückerstatteten Vorschüssen und deren Zinsen (§ 33 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 3) festgestellt. Die übrigen Einnahmen, bestehend in den Ueberschüssen der Betriebsmasse (§ 33 Abs. 3), in den eigenen Zinsen der Sicherheitsmasse und in dem Erlöse aus der Verwaltung, dem Wiederverkaufe oder der Verpfändung der erworbenen Grundstücke, werden nach Verhältnis der gezahlten Jahreszinsen auf die Guthaben-Konti der Schuldner verteilt (§ 36 Abs 1). Obwohl nun die weitere Zahlung des 1/2 Prozent zur Sicherheitsmasse (§ 27 Abs. 2) aufhört, sobald das Konto eines Schuldners an der Sicherheitsmasse die Höhe von 10 % des ursprünglichen, nicht amortisierten Darlehns erreicht hat, so nimmt das Guthaben des Schuldners an der Sicherheitsmasse durch die jährlichen Ueberschüsse der Betriebsmasse und die eigenen Zinsen des Guthabens von Jahr zu Jahr zu und bewirkt eine vollständige Tilgung ohne besondere Amortisationszahlung.

Die Tilgungsmasse für die amortisierbaren Darlehen wird nach § 35 gebildet:

1. aus den jährlich 1/2 % des Darlehns betragenden, mit den Zinsen vierteljährlich zu entrichtenden Tilgungsbeiträgen (§ 27 Abs. 2 und § 22 Abs. 1);
2. aus den freiwilligen und notwendigen Kapitalsrückzahlungen in bar oder in Schuldverschreibungen des Schlesischen Pfandbrief-Instituts (§§ 23 und 24);
3. aus den Zinsen der eigenen Bestände.

Sodann bestimmt § 37 folgendes: Die Tilgungsbeiträge von 1/2 % des Darlehns (§ 22 Abs. 1 und § 27 Abs. 2) werden den Schuldnern halbjährlich in ihrem Tilgungskonto zinstragend unverkürzt gutgeschrieben.

Die gemäß § 35 Nr. 2 geleisteten (freiwilligen und notwendigen Kapitals-) Rückzahlungen werden dem Schuldner am Schlusse des Monats ebenfalls verzinslich gutgeschrieben, in welchem sie geleistet sind.

„Der am Schlusse eines halben Jahres sich ergebende bare Bestand der Tilgungsmasse jedes Schuldners wird, soweit er durch 100 teilbar ist, zur Einlösung von Schuldverschreibungen des Schlesischen Pfandbrief-

Instituts verwendet. Die einzulösenden Schuldverschreibungen werden, wie bemerkt, nach Bestimmung des Verwaltungsrates entweder angekauft oder aus dem ältesten Jahrgange durch das Los bestimmt und den Inhabern nach § 19 gekündigt. Diese dem Verkehr entzogenen Schuldverschreibungen sind mit den laufenden Zinsscheinen und Erneuerungsscheinen durch Feuer zu vernichten. Die nach den Tilgungen gemäß den vorstehenden Bestimmungen sich ergebenden Reste der einzelnen Tilgungskonti werden zusammen in verzinslichen Wertpapieren angelegt. Die daraus (also aus den eigenen Beständen) sich ergebenden Zinsen (§ 35 Nr. 3) werden am Schlusse des Jahres den betreffenden Schuldnern anteilig gutgeschrieben.

Hat auf diese Weise das Tilgungskonto eines Schuldners den Betrag von mindestens 10 % des von ihm zurzeit verschuldeten Kapitals erreicht, so stehen ihm dieselben Rechte zu, welche dem Schuldner im Falle einer Teilzahlung (in § 23 Abs. 3) eingeräumt sind, d. h. er kann löschungsfähige Quittung fordern usw. Sobald der Anteil eines Grundstücks an der Tilgungsmasse zuzüglich desjenigen an der Sicherheitsmasse, soweit letzterer nach § 36 Abs. 3 angerechnet werden kann (d. h. bis auf 1 %), den Betrag des Darlehns erreicht hat, ist das Darlehn getilgt.

Bei etwaiger Rückzahlung des Darlehns gemäß § 23 wird das Guthaben des Schuldners an der Tilgungsmasse auf das Kapital voll angerechnet.

Beim Verkauf des beliehenen Grundstücks gehen die Rechte an der Sicherheitsmasse sowohl wie an der Tilgungsmasse stets, ohne daß es einer besonderen Uebertragung bedarf, auf den Erwerber (Käufer) über, wenn dieser dem Schlesischen Pfandbrief-Institut beitritt; andernfalls kommen die Bestimmungen über die Rückzahlung des Darlehns zur Geltung. Auf Verlangen der Schuldner ist denselben die Höhe ihrer Guthaben an der Sicherheitsmasse von der Direktion mitzuteilen (§ 36 Abs. 4 und § 38 Abs. 2).

Die in dem ersten Satze enthaltene Bestimmung ist getroffen worden, um den Handel mit Häusern nicht zu begünstigen und zu erleichtern, sondern den Zwecken des Instituts entsprechend die Seßhaftigkeit zu fördern, für Kaufverträge kann allerdings diese Bestimmung nach den Wünschen der Vertragschließenden abgeändert werden. Gehört der Käufer zu den zweiten Hypotheken-Gläubigern des § 32, so fällt diese Bestimmung von selbst fort.

Auch das Ostpreußische Pfandbrief-Institut für städtische Hausgrundstücke in Königsberg i. Pr. hat die Rechte einer juristischen Person sowie die Befugnis zur Beschaffung der zur Beleihung des Grundbesitzes seiner Mitglieder erforderlichen Geldmittel auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen auszugeben.

Mitglieder des Ostpreußischen Pfandbrief-Instituts werden diejenigen im Grundbuche eingetragenen Eigentümer von bebauten und zur Benutzung fertiggestellten Hausgrundstücken in der Provinz Ostpreußen, welche die Kredithilfe des Ostpreußischen Pfandbrief-Instituts in Anspruch nehmen, für die Dauer des Bestehens der Schuld. An Eintrittsgeld ist auf weiteres 30 Mark zu zahlen.

Die Schuldverschreibungen lauten auf Namen, können aber auf Antrag des Inhabers auf Namen umgeschrieben werden. Der Zinsfuß beträgt entweder 3%, 3½%, 3¾%, 4%, 4½% oder 5%.

Für ihre Sicherheit haftet das Institut mit seinem ganzen Vermögen, insbesondere

1. mit seinen sämtlichen erststelligen Hypothekenforderungen, namentlich mit den als Unterlage für die Schuldverschreibungen dienenden, sowie mit der Sicherheitsmasse;
2. mit den Forderungen, welche dem Ostpreußischen Pfandbrief-Institut gegen die Zeichner des zur Sicherheit der Schuldverschreibungen in Höhe von mindestens 300 000 Mark gezeichneten Garantiefonds zustehen.

Die Zeichner des Garantiefonds werden von ihrer Verpflichtung befreit, sobald die Sicherheitsmasse des Instituts die Höhe von 300 000 Mark erreicht hat. Ferner haftet dafür jedes Mitglied des Ostpreußischen Pfandbrief-Instituts in Höhe von 10% seines ursprünglichen Schuldkapitals.

Verluste werden nach Verhältnis des zur Zeit schuldigen Kapitals jedes einzelnen Mitgliedes von der Sicherheitsmasse abgeschrieben; soweit diese nicht ausreicht, wird der Fehlbetrag von den Zeichnern des Garantiefonds — so lange die Garantie nicht erloschen ist — nach Verhältnis der gezeichneten Beträge eingezogen. Der nach Verbrauch des Garantiefonds noch ungedeckte Betrag wird auf die Mitglieder nach Verhältnis ihrer Kapitalschuld verteilt. Bei diesen Repartitionen werden die Anteile zahlungsunfähiger Garantiezeichner der Mitglieder auf die zahlungsfähigen weiter verteilt.

Der Gesamtbetrag der Schuldverschreibungen darf den Gesamtbetrag der Hypothekenforderungen des Instituts nicht überschreiten. Die Schuldverschreibungen sind seitens des Inhabers unkündbar, seitens des Instituts nur kündbar zum Zwecke der satzungsmäßigen Einlösung mit sechsmonatlicher Frist.

Das Institut gewährt den oben (§ 2 der Satzungen) bezeichneten Grundstückseigentümern, wenn sie ihm als Mitglieder beitreten, auf Antrag Darlehen in durch 100 teilbaren Marksummen und in Beträgen nicht unter 2000 Mark.

Über die Gewährung des Darlehns, sowie über die näheren Bedingungen, insbes. die Kündigungsfristen, die Rückzahlung, die Unkündbarkeit des Darlehns usw. entscheidet die Direktion. Gegen deren Entscheidung ist Berufung an den Verwaltungsrat zulässig, welcher endgültig entscheidet.

Die Darlehen werden in Schuldverschreibungen des Ostpreußischen Pfandbrief-Instituts zum Nennwerte unter folgenden Bedingungen gewährt:

1. Für Kapital, Zinsen, Kosten der Kündigung und Beitreibung einschließlich aller Kosten, sowie für alle satzungsmäßigen Beiträge muß innerhalb der Beleihungsgrenze des Wertes des zu beleihenden Grundstücks und zur ersten Stelle Hypothek bestellt werden. Ideelle Grundstücksanteile werden nicht beliehen.
2. Insoweit das Eigentum an dem zu beleihenden Grundstücke durch Lehen oder Familienstiftung der Familienfideikomiß oder dergleichen beschränkt ist, kann die Beleihung erst erfolgen, wenn die Erfüllung derjenigen Voraussetzungen nachgewiesen ist, welche durch die Gesetze, die betreffenden Stiftungsurkunden usw. vorgeschrieben sind;
3. der Darlehnssucher trägt sämtliche Kosten der Vorbereitung und Vollziehung des Darlehnsgeschäftes und der Eintragung und hat auf Verlangen einen von der Direktion zu bestimmenden Vorschuß einzuzahlen.
4. Bei Empfang des Darlehns hat der Darlehnsempfänger einen Beitrag zur Sicherheitsmasse in Höhe von $^1/_2$% des Darlehns als Abschlußprovision zu zahlen;
5. der Schuldner ist verpflichtet, solange die Pfandbriefschuld besteht, das Grundstück bei einer öffentlichen Feuersozietät in der Provinz oder bei einer anderen vom Institut zugelassenen Versicherungsgesellschaft in Feuerversicherung zu halten und zwar mindestens in Höhe des ermittelten Bauwertes.
6. Der Darlehnsnehmer ist verpflichtet, die Schuldverschreibungen als Darlehnswert zum vollen Nennwert anzunehmen und auch den Kursverlust zu tragen. Die Direktion behält sich das Recht vor, darüber zu entscheiden, ob sie dem Darlehnsnehmer die Schuldverschreibungen in natura aushändigen oder ob dieselben für seine Rechnung verkaufen und ihm nur den Erlös zahlen will.

Der Darlehnsnehmer hat die Wahl, ob er das Darlehn in Schuldverschreibungen zu 3% oder $3^1/_2$% oder $3^3/_4$% oder 4% oder $4^1/_2$% oder 5% empfangen will.

Für das Darlehnskapital sind von dem ersten Tage desjenigen Vierteljahres ab, in welchem es gegeben ist, bis zum letzten Tage desjenigen Kalendervierteljahres, in welchem es getilgt wird, folgende Annuitäten zu entrichten:

1. die Zinsen nach dem Zinsfuße der Schuldverschreibungen, in welchem das Darlehn gegeben ist;
2. ein Zinszuschlag von jährlich $^1/_2$% des Kapitals, welcher im ersten Jahre der Beleihung in voller Höhe zur Betriebsmasse, in den folgenden Jahren mit $^1/_4$% zur Betriebsmasse und mit dem Reste von $^1/_4$% zur Sicherheitsmasse fließt;

3. bei amortisierbaren Darlehen ein Tilgungsbeitrag von jährlich $1/2$ % des ursprünglichen Kapitals.

Kann Darlehnssucher den Vorrang vor bereits eingetragenen Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden nicht sofort verschaffen, so ist die Beleihung nur zulässig, wenn bis zur Löschung oder Rückung der vorgehenden Posten eine Sicherheit in der Art bestellt wird, daß bei der Kasse des Instituts entweder der voreingetragene Betrag in barem Gelde eingezahlt wird oder für je 225 Mark der betreffende Posten 300 Mark in Schuldverschreibungen des Instituts mit Zins- und Erneuerungsscheinen hinterlegt werden. Bei Berechnung dieser Sicherheit wird der Zinssatz der betreffenden Posten, wenn dessen Berichtigung nicht glaubhaft nachgewiesen wird, auf 4 Jahre angenommen.

Der Schuldner kann jederzeit den Zinsfuß seiner Darlehnsschuld innerhalb der satzungsmäßigen Zinssätze ändern, wenn er spätestens vier Wochen vor dem nächsten Zinstermine diese Absicht der Direktion schriftlich mitteilt und Schuldverschreibungen des bisherigen Zinsfußes in voller Höhe seines Darlehns nebst den zugehörigen Erneuerungs- und Zinsscheinen behufs Umwandlung in solche des Zinsfußes einreicht. Die Kosten trägt der Schuldner. Der Anteil des Schuldners an der Sicherheitsmasse und bei amortisierbaren Darlehen an der Tilgungsmasse bleibt unverändert.

Bei Veräußerung des beliehenen Grundstücks unter Übernahme der Schuld seitens des Erwerbers erlischt die persönliche Verbindlichkeit des Mitgliedes, sobald die Schuldübernahme gemäß § 416 B.-G.-B. genehmigt wird und der Erwerber als Mitglied beitritt und als solches aufgenommen wird.

Im Falle der Kündigung des Kapitals oder von Teilbeträgen desselben auf Grund der im § 31 des Statuts getroffenen Bestimmungen ist die Rückzahlung in der Regel in entsprechenden Schuldverschreibungen unter Beifügung der laufenden Zins- und Erneuerungsscheinen zu leisten. Erklärt der Schuldner, Zahlung in bar leisten zu wollen oder liefert er am Verfalltage die Schuldverschreibungen nicht ordnungsmäßig ein, so ist das Kapital in bar zu zahlen, doch hat der Schuldner alsdann einen Zuschlag zu entrichten, welcher die Differenz zwischen dem Kapital und den höheren Anschaffungskosten für die abzulösenden Schuldverschreibungen zum Tageskurse am Zahlungstage deckt, mindestens aber den halben Jahreszinsen gleichkommt.

Der Schuldner kann das Darlehn jederzeit ganz oder teilweise in Schuldverschreibungen des Ostpreußischen Pfandbrief-Instituts von demselben Zinsfuß, in welchem das Darlehn gewährt ist, nach dem Nennwerte unter Beifügung der laufenden Zinsscheine und der Erneuerungsscheine zurückzahlen, doch müssen die Annuitäten für das ganze Kalenderquartal, innerhalb dessen die Rückzahlung erfolgt, voll entrichtet werden.

Teilzahlungen müssen in durch 100 teilbaren Marksummen geleistet werden.

Die ganze oder teilweise Tilgung durch Barzahlung ist nur zum 1. Januar oder 1. Juli zulässig, nachdem der Schuldner mindestens 8 Monate vorher die Absicht, die Höhe und den Termin der Tilgung durch Bezahlung schriftlich oder zu Protokoll angezeigt hat. Die Direktion kann alsdann einen der Tilgungssumme gleichkommenden Betrag von Schuldverschreibungen kündigen und nach dem Nennwerte einlösen. Schuldner hat den erforderlichen Barbetrag nicht erst an dem Tilgungstage (1. Januar oder 1. Juli), sondern spätestens am 15. Tage des vorhergehenden Monats bei Vermeidung einer Zahlung von 5 % Verzugszinsen kostenfrei bei der Kasse des Instituts zu zahlen.

Gläubiger von Hypotheken oder Grundschulden oder Rentenschulden, welche der für das Ostpreußische Pfandbrief-Institut eingetragenen Hypothek nachstehen, können gegen Zahlung von $^1/_2$% ihren Hypotheken in den Akten des Instituts den Vermerk eintragen lassen, daß sie sich verpflichten, falls der Eigentümer mit der Zahlung der Annuitäten säumig ist, diese nebst den satzungsmäßigen Kosten selbst zu zahlen. Lehnt die Direktion die beantragte Eintragung ab, so hat der Antragsteller die Beschwerde an den Verwaltungsrat zu richten, welcher endgiltig entscheidet. Ist der Vermerk eingetragen, so gibt das Ostpreußische Pfandbrief-Institut dem betreffenden Hypothekengläubiger von der eingetretenen Säumnis unverzüglich Nachricht und stellt ihm frei, innerhalb zwei Wochen seinerseits Zahlung zu leisten, wie auch die weiteren Raten für den Schuldner zu entrichten. Der Zahlende erwirbt die bezahlten Forderungen, darf sie aber nicht zum Nachteil des Instituts geltend machen. Solange ein nachstehender Hypothekengläubiger die Annuitäten pünktlich zahlt, hat er das Recht beim etwaigen Erwerbe des Grundstücks das Schuldverschreibungsdarlehn mit allen satzungsmäßigen Rechten und Pflichten unter Beitritt als Mitglied des Ostpreußischen Pfandbrief-Instituts zu übernehmen.

Was die Beleihungsgrenze anbetrifft, so ist jedes Grundstück, dessen Eigentümer dem Institut beitreten kann, beleihbar:

a) bis zum $12^1/_2$ fachen Betrage des Gebäudesteuernutzungswertes und zum 30 fachen Betrage des Grundsteuerreinertrages der etwa zugehörigen Liegenschaften, welche größer als $^1/_4$ Hektar sind, sofern nach einer Bescheinigung der Ortsbehörde der zeitige Mietsertrag mindestens den Gebäudesteuernutzungswert erreicht, oder

b) im Falle der Versicherung bei einer der öffentlichen Feuersozietäten bis zu $^3/_5$ der Feuertaxe, wenn der Geschäftsführer oder ein von der Direktion ersuchtes Mitglied oder einer Ortsbehörde bescheinigt, daß die Gebäude sich in gutem baulichen Zustande befinden und ihr zeitiger Bauwert der Feuertaxe noch entspricht;

c) auf Grund besonderer Wertermittelungsvorschriften, welche, ebenso wie Abänderung derselben, der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einzureichen sind, und zwar hat sich die Be-

leihung innerhalb der ersten Hälfte, bei besonders gut gelegenen Grundstücken in größeren Städten mit normal fortschreitender Entwickelung bis $^6/_{10}$ des ermittelten Wertes zu halten.

Steigt der Wert eines beliehenen Grundstückes infolge von Neubauten, welche auf demselben errichtet werden, so kann auch die Beleihung nach Maßgabe der zu ermittelnden höheren Beleihungsgrenze erhöht werden.

Auch innerhalb der Beleihungsgrenze kann die Direktion Beleihungsanträge zurückweisen, sofern sie nach ihrem pflichtmäßigen Ermessen, sei es in Anbetracht des Grundstückes oder mit Rücksicht auf die Person des Eigentümers die erforderliche Sicherheit nicht für vorliegend erachtet. Sie ist nicht verpflichtet, die Gründe der Ablehnung dem Darlehnsucher mitzuteilen. Insbesondere sind von der Beleihung auszuschließen:

a) Gebäude, die feuergefährlichen Zwecken dienen;
b) Theater oder Gebäude, die ausschließlich oder hauptsächlich zu Tanz- oder Konzertsälen oder zu ähnlichen Zwecken dienen;
c) alle Gebäude, deren etwaige Vermietung nach dem pflichtmäßigen Ermessen der Direktion ungewöhnlich schwierig erscheint.

Gegen die Entscheidung der Direktion ist Berufung an den Verwaltungsrat zulässig, dessen Entscheidung endgültig ist.

Die Einnahmen des Instituts fließen, soweit sie nicht in Abzahlungen auf nicht amortisierbare Kapitalschulden bestehen und unmittelbar zur Abstoßung von Schuldverschreibungen zu verwenden sind, entweder zur Betriebsmasse oder zur Sicherheitsmasse oder zur Tilgungsmasse oder zur Verzinsungsmasse.

In die Betriebsmasse fließen:

a) das Eintrittsgeld;
b) die aus den Zinszuschlägen ihr gemäß § 26 Ziff. 2 zugewiesenen Anteile;
c) die außerordentlichen Einnahmen des Pfandbrief-Instituts, zu denen auch die Zinsen der verfügbaren Bestände gehören;
d) die nach § 33 von den nachstehenden Hypothekengläubigern zu zahlende Gebühr.

Die Ausgaben der Betriebsmasse bestehen aus den persönlichen und sächlichen Kosten der Geschäftsverwaltung. Die Überschüsse der Betriebsmasse werden am Schlusse jedes Jahres an die Sicherheitsmasse abgeführt, soweit sie nicht nach der Bestimmung des Verwaltungsrates als Bestand für das nächste Jahr einzutragen sind:

Die Einnahmen der Sicherheitsmasse bestehen:

1. in den bei Empfang der Darlehen zu zahlenden Abschlußprovisionen von $^1/_2$ %,
2. in den aus dem Zinszuschlage vom zweiten Darlehnsjahre an hierher fließenden $^1/_4$%,
3. in den Ueberschüssen der Betriebsmasse,

4. in den Zinsen der Bestände der Sicherheitsmasse,
5. in dem Erlöse aus der Verwaltung, dem Wiederverkauf oder der Verpfändung der für das Institut erworbenen Grundstücke.

Die Ausgaben bestehen:

1. in den etwaigen Zinsausfällen,
2. in den etwaigen Kapitalausfällen,
3. in dem Kaufpreise für diejenigen Grundstücke, welche das Ostpreußische Pfandbrief-Institut im Wege der Zwangsversteigerung zur Vermeidung des Ausfalles von Hypotheken etwa erwerben muß.

Am Schlusse eines jeden Jahres wird das Guthaben eines jeden Mitgliedes an der vorhandenen Sicherheitsmasse festgestellt und zwar werden aus den obigen Einnahmen aus den Abschlußprovisionen und dem Zinszuschlage (vom zweiten Darlehnsjahre an) jedem Mitgliede die von ihm geleisteten Beiträge gutgeschrieben, die übrigen in § 40 vorgesehenen Einnahmen nach Verhältnis der gezahlten Jahreszinsen auf die Guthaben-Konti der Mitglieder verteilt. Sobald das Guthabenkonto eines Schuldners an der Sicherheitsmasse die Höhe von 10 % des ursprünglichen Darlehns erreicht, ermäßigt sich der nach § 26 Nr. 2 zu zahlende Zinszuschlag auf das zur Betriebsmasse fließende $^1/_4$%. Bei Rückzahlung des Darlehns verbleibt das Guthaben des Schuldners an der Sicherheitsmasse, soweit es 1% des ursprünglichen Schuldkapitals nicht übersteigt, der Sicherheitsmasse zu gunsten des Instituts; ein etwaiger Mehrbetrag wird auf das Kapital angerechnet oder nach Tilgung der Schuld dem Schuldner ausgezahlt.

Bei Veräußerung des Grundstücks geht das Guthaben an der Sicherheitsmasse, ohne daß es einer besonderen Uebertragung bedarf, auf den Erwerber über, sobald die Schuldübernahme seitens des Erwerbers gemäß § 416 B. G.-B. genehmigt wird und der Erwerber dem Institut als Mitglied beigetreten ist (§ 30).

Die Tilgungsmasse für die amortisierten Darlehne wird gebildet:

a) aus den Tilgungsbeiträgen von jährlich $^1/_2$%,
b) aus den freiwilligen und notwendigen Kapitalsrückzahlungen der Schuldner in bar oder in Schuldverschreibungen des Instituts,
c) aus den Zinsen der Bestände der Tilgungsmasse.

Für das amortisierbare Hypothekendarlehn wird ein Tilgungskonto geführt, dem die für das Darlehn gezahlten Tilgungsbeiträge zu Kapitalsabzahlungen und die entsprechenden Zinsen gutgeschrieben und welches bei der Tilgung des ganzen Kapitals voll in Anrechnung gebracht oder dem Schuldner ausgezahlt wird. Sobald das Tilgungskonto 10% des jeweiligen Kapitalbetrages der Schuld erreicht, stehen dem Schuldner dieselben Rechte zu, wie im Falle der Teilzahlung (§ 32 des Statuts). Sobald das Tilgungskonto zuzüglich des (nach § 41 des Statuts) annehmbaren Ueberschusses beim Sicherheitskonto den Betrag der Kapitalschuld erreicht, wird das Darlehn getilgt. Bei Veräußerung des beliehenen Grundstücks

geht das Tilgungskonto unter den Voraussetzungen des vorerwähnten § 30 auf den Erwerber über.

Der am Schlusse jedes Jahres vorhandene Bestand der Tilgungsmasse wird zur Einlösung von Schuldverschreibungen des Instituts verwendet. Nach Beschluß des Verwaltungsrates werden die einzulösenden Schuldverschreibungen entweder angekauft oder aus dem ältesten Jahrgange ausgelost und den Inhabern nach § 21 gekündigt.

Zur Verzinsungsmasse fließen die eingehenden Hypothekenzinsen, die im Verzugsfalle zu leistenden Zuschläge, die Beträge für verjährte Zinsscheine und eingehende Verzugszinsen, sowie die Zinserhöhung. Die Verzinsungsmasse wird zur Einlösung der Zinsscheine nach Maßgabe ihrer Fälligkeit verwendet. Ueberschüsse fließen zur Betriebsmasse.

Die vorstehenden Bestimmungen des Statuts des Ostpreußischen Pfandbrief-Instituts für städtische Hausgrundstücke sind zwar von Aufsichtswegen grundsätzlich genehmigt, doch stehen noch Abänderungen in Aussicht, über welche die Verhandlungen noch schweben. Das Institut hat daher seinen Geschäftsbetrieb noch nicht eröffnen können.

Endlich ist noch im Jahre 1900 in Dresden eine im Eigentum der Stadt und unter Oberleitung des Rates stehende, also nicht auf Selbsthilfe beruhende Anstalt mit der Bezeichnung „Grundrenten- und Hypotheken-Anstalt der Stadt Dresden" gegründet worden, welche in den Statuten als „gemeinnützige Anstalt" bezeichnet wird. Sie hat den Zweck, die Straßen- und Entwässerungsbauten, sowie die zur Beseitigung der Abfallstoffe dienenden Einrichtungen, welche im Interesse der Erweiterung und Ausgestaltung der Stadt Dresden und der Wohlfahrt ihrer Bewohner durchzuführen sind, zu erleichtern, indem sie den Grundbesitzern gegen Belastung ihrer Grundstücke mit Renten die erforderlichen Mittel zur Verfügung stellt.

Außerdem hat sie die Aufgabe, den Grundbesitz innerhalb der Stadt zu fördern, indem sie Darlehen gegen Hypothek gewährt.

Die Mittel zur Verfolgung ihrer Zwecke gewinnt die Anstalt durch Ausgabe verzinslicher, auf den Inhaber lautender Grundrenten und Pfandbriefe.

Beleihungsfähig sind lediglich Grundstücke, die innerhalb der jeweilig zur Stadt Dresden gehörigen Flur liegen.

Für die Verbindlichkeiten der Anstalt haftet, soweit die ihr zur Verfügung stehenden Mittel, insbesondere der Reservefonds, nicht ausreichen, die Stadtgemeinde Dresden.

a) Das Grundrentengeschäft. Die Grundrentenanstalt übernimmt die für die Beschaffung der Straßen und Plätze, für ihre Herstellung, Reinigung und Entwässerung einschließlich der Arbeiten zum Anschlusse der Grundstücke an das öffentliche Schleusennetz und zur Beseitigung der Abfallstoffe aus bebauten Grundstücken nach

Maßgabe der gesetzlichen, insbesondere der ortstatutarischen Bestimmungen, den Grundstücksbesitzern erwachsenden Abgaben und Aufwendungen in der Weise, daß ihr dafür von dem Grundstücksbesitzer eine bestimmte jährliche Rente auf eine gewisse Reihe von Jahren zu gewähren und auf dem Grundbuchblatte des beteiligten Grundstücks als Reallast einzutragen ist.

In gleicher Weise gewährt sie den Verpflichteten die Mittel zur Tilgung der im städtischen Oblastenbuche eingetragenen Rückvergütungsansprüche.

Die Höhe der der Grundrentenanstalt zu gewährenden jährlichen Rente und deren Dauer wird durch freie Vereinbarung zwischen der Anstalt und dem Rentenschuldner unter Beobachtung folgender Punkte festgesetzt:

1. die Rente darf nicht mehr als 6 % des von der Anstalt beschafften Kapitals zuzüglich eines Beitrags zum Verwaltungsaufwand und zum Reservefonds der Anstalt betragen.
2. Der Beitrag zum Reservefonds hat sich auf jährlich höchstens $^1/_8$% des von der Anstalt beschafften Kapitals zu beschränken.

   Die Beiträge zum Verwaltungsaufwand sind so festzusetzen, daß ihr jährlicher Gesamtbetrag den nach dem Haushaltsplane der Anstalt erforderten Verwaltungsaufwand in der Regel nicht übersteigt; mehr als $^1/_4$ vom Hundert des von der Anstalt beschafften Kapitals dürfen sie keinesfalls betragen.

   Solange und soweit die laufenden Beiträge und etwaige sonstige Betriebsüberschüsse den Verwaltungsaufwand noch nicht zu decken vermögen, kann die Anstalt außerdem bei Gewährung des Kapitals von den Realschuldnern einen einmaligen Beitrag bis zu 2 vom Hundert des beschafften Kapitals zum Verwaltungsfonds erheben.
3. Die an der Rente enthaltene jährliche Tilgungsquote muß mindestens $^1/_2$ % des dargeliehenen Kapitals betragen.

   Die näheren Bestimmungen sind in jedem einzelnen Falle durch einen schriftlichen Vertrag, dem ein Tilgungsplan beizufügen ist, zu treffen.

   Die von der Grundrentenanstalt zu leistenden Beiträge werden nach Eintragung der Reallast im Grundbuche, und zwar nach Ermessen der Anstalt, in barem Gelde oder in Grundrentenbriefen gewährt.

   Wird der von der Grundrentenanstalt zu leistende Betrag in Grundrentenbriefen gewährt, so hat die Versilberung der Briefe durch die Anstalt auf Kosten des Rentenschuldners zu erfolgen.

   Sofern der Kurswert der Grundrentenlast den Nennwert nicht erreicht, ist die Barzahlung nach Verhältnis des Unterschieds zwischen beiden abzumindern.

   Bei Berechnung des überwiesenen Kapitals ist auf Antrag des Rentenschuldners auf den Ausfall, den dieser durch Gewährung in Grundrentenbriefen mit Rücksicht auf den Ver-

kaufskurs bezw. durch den im vorigen Absatze erwähnten Abzug erleidet, sowie auf die Kosten der Versilberung der Grundrentenbriefe unter Zugrundelegung des jeweiligen Tageskurses Rücksicht zu nehmen.

Die Anstalt kann die Auszahlung von Kapitalbeträgen von Bedingungen abhängig machen, die deren bestimmungsmäßige Verwendung gewährleisten.

b) Das Hypothekengeschäft. Die Anstalt beleiht in der Regel nur bebaute Grundstücke, und zwar nicht über drei Fünfteile ihres Wertes hinaus.

Die Beleihung von unbebauten Grundstücken ist nur dann zulässig, wenn es sich um Grundstücke handelt, die zur Errichtung billiger Wohnungen für gemeinnützige Zwecke bestimmt sind. Die Beleihung ist solchen falls von Bedingungen abhängig zu machen, welche die Durchführung und Beibehaltung der gemeinnützigen Zwecke gewährleisten.

Die Beleihung von unbebauten Grundstücken in anderen Fällen als den vorgenannten, kann nur auf Grund eines übereinstimmenden Beschlusses des Rates und der Stadtverordneten nach Gehör des Ausschusses erfolgen.

Ob und nach welchen Gesichtspunkten ein Grundstück vor seiner Beleihung abzuschätzen ist, wird durch eine der Genehmigung des Königlichen Ministeriums des Innern unterliegende besondere Anweisung bestimmt.

Wird bei der Beleihung die Hälfte des wirklichen Verkaufswertes und die Summe von 75 000 Mark nicht überschritten, so unterliegt die Beleihung eines bebauten Grundstücks der Entschließung des Vorstandes,

Die Beleihung soll, von Ausnahmen abgesehen, nur auf Hypothek zu erster Stelle erfolgen. Auf Grundstücke, welche bis zur Hälfte ihres Wertes bereits von einem dritten beliehen sind, wird überhaupt kein Darlehn gegeben. Die Darlehen sind je nach der im einzelnen Falle zu treffenden Vereinbarung in bar oder in Pfandbriefen der Anstalt zu gewähren.

Die Anstalt ist befugt, von dem Darlehnsnehmer einen seiner Höhe nach im Vertrage zu bestimmenden Beitrag zum Verwaltungsaufwand und zum Reservefonds, sowie den Betrag, um welchen der Tageskurs der Pfandbriefe etwa hinter dem Nennwerte zurückbleibt, endlich auch die Kosten, die durch Ausgabe der entsprechenden Anzahl Pfandbriefe entstehen, zu erheben. Der Beitrag zum Reservefonds hat sich auf jährlich höchstens $^1/_8$ vom Hundert des von der Anstalt beschafften Kapitals zu beschränken.

Die laufenden Beiträge zum Verwaltungsaufwand sollen nicht mehr als $^1/_4$ vom Hundert des von der Anstalt beschafften Kapitals betragen.

Solange und soweit die laufenden Beiträge und die etwaigen sonstigen Betriebsüberschüsse der Anstalt dem Verwaltungsaufwand noch nicht zu decken vermögen, kann die Anstalt außerdem bei Gewährung des Kapitals

von den Darlehnsnehmern einen einmaligen Beitrag bis zu 2 vom Hundert des beschafften Kapitals zum Verwaltungsaufwand erheben.

Der Anstalt ist wegen der Darlehnsforderung an Kapital und Zinsen Hypothek zu bestellen.

Die Anstalt kann die von ihr gewährten Hypothekendarlehen nicht kündigen, sofern nicht ein entsprechender Vorbehalt im Darlehnsvertrage gemacht ist oder einer der in den § 20 Abs. 2, 26, 27, 28 vorgesehenen Fälle eintritt.

Der Darlehnsschuldner ist berechtigt, das Darlehn ganz oder teilweise nach vorgängiger, an die Termine 1. Januar und 1. Juli gebundener sechsmonatiger Kündigung zurückzuzahlen.

Die Rückzahlung hat in bar zu erfolgen; auf Verlangen der Anstalt muß sie indessen in nicht ausgelosten Pfandbriefen der betreffenden Reihe nach dem Nennwert stattfinden.

Bis zur Höhe der von ihr gegen Rente und Hypothek gewählten Beiträge gibt die Anstalt auf den Inhaber lautende verzinsliche Schuldverschreibungen — Grundrentenbriefe, Pfandbriefe — aus.

Den Zinsfuß der Grundrenten- und Pfandbriefe bestimmen der Rat und die Stadtverordneten nach Gehör des Vorstandes und Ausschusses.

Die jährlichen Ueberschüsse, welche von den Einkünften der Anstalt nach Verzinsung der ausgegebenen Grundrenten- und Pfandbriefe und nach Vorwegnahme des zur Tilgung dienenden Rententeilbetrages verbleiben (Bruttogewinn) werden nach Abzug der Verwaltungskosten, etwaiger Kurs- oder anderer Verluste, der Zinsen des Betriebskapitals und der notwendigen Abschreibungen zur Bildung des Reservefonds, nach Befinden zur weiteren Tilgung von Grundrenten- und Pfandbriefen und auf Vortrag für das nächste Jahr verwendet.

Der danach verbleibende Reingewinn unterliegt der Beschlußfassung des Rates und der Stadtverordneten; zu der Verwendung des Reingewinnes ist die Genehmigung der Aufsichtsbehörde einzuholen.

Der Reservefonds hat die etwaigen, nicht schon nach Vorstehendem gedeckten Verluste der Anstalt zu decken.

Solange der Reservefonds nicht die Höhe von 5 % der im Umlaufe befindlichen Grundrenten- und Pfandbriefe erreicht hat, sind ihm jährlich mindestens $^1/_8$% des Gesamtbetrages der gegen Grundrente beschafften Kapitalien und die Hälfte des aus dem Hypothekengeschäft erzielten Reingewinnes zuzuführen.

Die Organisation der vorgenannten Anstalten gibt freilich für die Errichtung solcher Bau- und Hypothekenbanken, welche der gemeinnützigen Bautätigkeit dienen sollen, nur geringen Anhalt. Denn jene gewähren weder sogen zweite Hypotheken über die mündelsichere Grenze hinaus, noch Baugelder. Dieses ist aber Voraussetzung für eine auf Grund der Selbsthilfe einzurichtende gemeinnützige Bau- und Hypothekenbank, wenn anders diese ihren Zweck, das Kreditbedürfnis der gemeinnützigen Baugesellschaften zu befriedigen, erfüllen soll.

Nach dieser Richtung ist es bisher nur bei Vorschlägen geblieben. Die Frage ist am 19. März 1903 von Herrn Kaufmann Wetzlar in Frankfurt a. M. und mir in einer in Frankfurt a. M. stattgehabten Versammlung von Interessenten erörtert und von Herrn Rechnungsrat Koska in einem Artikel „Die Geldbeschaffung für die Baugenossenschaften" in der Zeitschrift für Wohnungswesen II. Jahrgang Nr. 17 kritisiert worden; auch sind von diesem neue Vorschläge aufgestellt worden, auf welche ich in meinem Referate zurückzukommen haben werde. Von Herrn Landeswohnungsinspektor Gretzschel ist dann in einer Versammlung des Verbandes der Rheinischen Baugenossenschaften ein Gegenvorschlag gemacht worden, der eine Hypothekenbank für die gemeinnützige Bautätigkeit nach Art der alten preußischen Landschaft ins Leben rufen will. Damit würde die Anstalt einen dem Schlesischen und Ostpreußischen Pfandbrief-Institut ähnlichen Charakter erhalten, aber mit dem Unterschiede, daß hier die Mitglieder des Instituts nicht einzelne Grundstücksbesitzer, sondern die Bauvereine sind. Die Beleihung der Grundstücke will Herr Gretzschel bis $^2/_3$ bis $^3/_4$ zulassen, eine höhere Beleihung nur dann, wenn die Gemeinden aller Kreise hierfür die Bürgschaft übernehmen. Hier liegt aber die Schwierigkeit. Denn da die Gemeindegarantien schwer zu erlangen sind, können die Hypotheken nicht bis zur Höhe von $66^2/_3$% oder 75 % gehen, sondern — um den Charakter des Instituts als Landschaft und die damit verbundenen Vorteile zu wahren — nur bis 50 % bei städtischem Grundbesitz.

Den Vorschlag der Einführung von sogen. garantierten Hypotheken hat bereits im Jahre 1901 der Vorsitzende der Bauversicherunsanstalt Herr Dr. Freund in der Sozialen Praxis X. Jahrgang Nr. 39 gemacht. Als Uebernehmer der Garantie sind von ihm neben Staat und Gemeinde die Landesversicherungsanstalten gedacht. Dr. Freund hat seinen Vorschlag bereits praktisch gemacht dadurch, daß der Vorstand der Landesversicherungsanstalt Berlin in einem Falle die Uebernahme der Garantie für eine zweite Hypothek beschlossen hat. Der Antrag auf Genehmigung dieses Garantieunternehmens liegt gegenwärtig dem Reichsversicherungsamte vor.

Auf der letzten Generalversammlung des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnwesens gelangte ferner der Entwurf eines Statuts für eine zu gründende Hypothekenbank zur Vorlage, der die Aufgabe der Beschaffung der Geldmittel auf der Grundlage der reinen Selbsthilfe stellt und die Beschaffung billiger und hinreichender zweiter Hypotheken bis 85 % des nachgewiesenen Anschaffungswertes für Terrain und Bau durch Uebernahme der vollen Garantie hierfür durch eine sich zwischen Gläubiger und Schuldner einschiebende, mit hinreichenden Mitteln ausgestattete Bank, eine G a r a n t i e b a n k zufällt. Diese Bank soll, soweit es mit Rücksicht auf den Geldmarkt möglich ist, den Charakter der Gemeinnützigkeit tragen, ohne jedoch das finanzielle Moment der notwendigen Verzinsung des Grundkapitals bei Seite zu setzen.

Der nach diesem Gesichtspunkte ausgearbeitete Entwurf der Satzungen zur Beschaffung zweiter Hypotheken für gemeinnützige Bauvereine aller

Art von Direktor Dr. Brandts und Generalsekretär Dr. Grunnenberg in Düsseldorf, auf welchen ich gleichfalls in meinem mündlichen Referate näher einzugehen haben werde, ist nebst seiner Begründung in der Zeitschrift für Wohnungswesen II. Jahrgang Nr. 18 ff. abgedruckt, übrigens auch als Sonderabdruck erschienen.

Schließlich mag noch auf die amerikanischen Bauvereine hingewiesen werden. Hier ist die Einrichtung des Sparkassenbetriebes hervorzuheben.

Wenn auch die Nachfrage nach Hypotheken zur zweiten Stelle nicht dadurch befriedigt werden kann, so ist doch damit immerhin eine Gelegenheit geschaffen, Baugelder und Hypotheken an erster Stelle zu erlangen, falls einmal die jetzigen Quellen anfingen, weniger ausgiebig zu sein. Die mündelsichere Grenze darf seitens der amerikanischen Bauvereine im Allgemeinen nicht überschritten werden. Im Gegensatz zu den deutschen Bauvereinen kennen die amerikanischen aktive und passive Mitglieder. Erstere entleihen Gelder von dem Bauverein zwecks Erlangung von Grundeigentum, letztere betrachten den Bauverein als Sparkasse, welche einen etwas höheren Zinsfuß gewährt, als die neue Gesetzgebung in den verschiedenen Staaten. Die Union ist bestrebt, die Tätigkeit der Bauvereine auf die unmittelbare Umgebung ihres Domizils zu beschränken.

Die Bauvereine in den vereinigten Staaten hatten zu Anfang fast ausschließlich selbständige Handwerker und Kleinhändler zu Mitgliedern, sie zeigen in der Zahl und ihrem Mitgliederbestand seit 1895 eine bedeutende Abnahme.

1895	bestanden	5838	Vereine	mit 1,745,725	Mitgliedern
1902/03	nur	5799	„	„ 1,530,707	„

Es herrscht gegenwärtig ein Gefühl der Unsicherheit unter den Mitgliedern der amerikanischen Bauvereine. Sie wissen nicht, welche weiteren Veränderungen in Handel und Industrie zu Tage treten werden und nehmen daher Abstand, Grundeigentum zu erwerben, welches unter Umständen zur Fessel werden könnte.

In Deutschland, wo die Vereine meist Eigentümer der Objekte bleiben, spielt der Faktor der wirtschaftlichen Zustände, welche durch die unaufhaltsame Konzentration der Kräfte hervorgebracht werden, wohl nicht eine so bedeutende Rolle.

VIII.

Unterlagen, betr. die Förderung des Baus von Landarbeiterwohnungen durch die Landes-Versicherungsanstalt Ostpreussen.

Von Landesrat Passarge in Königsberg i. Pr.

Eine Umfrage bei sämtlichen Versicherungsanstalten in betreff des Umfanges und der Art der Bewilligung von Darlehnen zum Bau von Landarbeiterwohnungen hat nachstehendes Ergebnis gehabt:

Lfde. Nr.	Versicherungs-anstalt	Darlehns- Betrag ℳ	Darlehns- Empfänger	Bemerkungen.
1	Ostpreußen	10000	Genossenschaft	Weitere Darlehnsbewilligungen an Genossenschaften, Einzelpersonen und an einen Kommunalverband stehen in Aussicht.
2	Westpreußen	103000	Kreis Einzelperson	
3	Berlin	—	—	—
4	Brandenburg	785025	Einzelpersonen Genossenschaften Stiftungen, Vereine	bis Ende 1902.
5	Pommern	54120	Genossenschaften	
6	Posen	20000	Kommunalverbände	
7	Schlesien	12400	Einzelpersonen	
8	Sachsen	123650	Einzelpersonen, (Arbeitgeber und Versicherte)	
9	Schlesw. Holstein	—	—	Verhandlungen schweben.

Lfde. Nr.	Versicherungs-anstalt	Darlehns- Betrag ℳ	Darlehns- Empfänger	Bemerkungen.
10	Hannover	—	Genossenschaften Einzelpersonen	a) Die Beträge der Darlehne für städtische und ländliche Arbeiterwohnungen sind in den Berichten nicht getrennt. b) Die Gesamtsumme beträgt 1614932,97 ℳ
11	Westfalen	56650	Einzelpersonen durch Kreis-Sparkassen	
12	Hessen-Nassau	—	—	—
13	Rheinprovinz	2500	Einzelperson (Versicherter)	
14	Oberbayern	—	—	—
15	Niederbayern	—	—	—
16	Pfalz	—	Genossenschaften, Gemeinden, Einzelpersonen	a) wie Nr. 10. b) „ „ 1315983,16
17	Oberpfalz und Regensburg	—	—	—
18	Oberfranken	187900	nicht mitgeteilt	
19	Mittelfranken	—	—	—
20	Unterfranken	97300	Einzelpersonen	—
21	Schwaben und Neuburg	—	—	—
22	Königr. Sachsen	12700	Einzelpersonen	
23	Württemberg		Einzelpersonen (Versicherte)	a) wie Nr. 10. b) „ „ 3375885,89 Wieviel davon auf Wohnungen für landwirtschaftliche Arbeiter entfällt, ist nicht zu ermitteln, angeblich nur ein geringer Betrag.
24	Baden	—	—	—
25	Gr. Hessen	—	—	—
26	Mecklenburg	—	—	
27	Thüringen	1081000	Einzelperson. (Versicherte u. Arbgeb.), Baugenossenschaften, Korporationen	Wieviel von den Landarbeiterwohnungen von landwirtschaftlichen und wieviel von industriellen Arbeitern bewohnt werden, ist nicht zu ermitteln.
28	Oldenburg	198895	Einzelpersonen (Versicherte)	

Lfde. Nr.	Versicherungs-anstalt	Darlehns- Betrag M.	Darlehns- Empfänger	Bemerkungen.
29	Braunschweig	51000	Einzelpersonen (Versicherte)	Die Summe ist für Arbeiter auf dem Lande bewilligt; zu welchem Teil dies landwirtschaftliche Arbeiter sind, steht nicht fest.
30	Hansestädte	—	—	
31	Elsaß-Lothringen	—	—	
	Sa.	2796140		

In dieser Zusammenstellung fehlen die Zahlen für Hannover, Pfalz und Württemberg, weil hier eine Trennung der für städtische und ländliche Arbeiterwohnungen bewilligten Darlehne sich nicht hat ermöglichen lassen. Andererseits aber sind in den mitgeteilten Ziffern auch Summen enthalten, welche zwar für Arbeiterwohnungen auf dem Lande, aber nicht für solche von landwirtschaftlichen Arbeitern bewilligt sind (vergl. Bemerkungen zu 27 und 29).

Die Schlußsumme (2 796 140 Mark) macht rund $2^4/_5$% der Gesamtausgabe für Arbeiterwohnungen (bis Ende 1903 — 109 533 296 Mark); es sind mithin noch nicht 3% der Gesamtbewilligungen den landwirtschaftlichen Versicherten zu gute gekommen.

Eine umfassende Förderung des Baus von Landarbeiterwohnungen wird für Ostpreußen hauptsächlich von einem Zusammenwirken der Landesversicherungsanstalt und der General-Landschaft erwartet, über dessen Ursprung und weitere Entwickelung hier berichtet werden soll.

Durch Verfügung vom 12. Januar 1903 hat das Reichs-Versicherungsamt genehmigt, daß der Vorstand der Landes-Versicherungsanstalt Ostpreußen aus dem Vermögen derselben für jedes der drei Jahre 1903, 1904 und 1905 einen Betrag bis zu 300 000 Mark zu dem Zwecke aufwendet, um damit den Bau von Arbeiterwohnungen nach Maßgabe der nachfolgenden Bedingungen durch Hergabe von Darlehnen auf Hypothek außerhalb der Grenzen der Mündelsicherheit zu fördern.

Allgemeine Grundsätze für die Gewährung von Darlehnen seitens der Landes-Versicherungsanstalt Ostpreußen zum Bau von Arbeiterwohnungen.

Die Versicherungsanstalt Ostpreußen gewährt innerhalb ihres Bezirks Darlehne zum Bau von gesunden und preiswerten Arbeiterwohnungen unter folgenden Bedingungen:

1. Die Verleihung von nicht mündelsicheren Darlehnen darf nur an Gemeinden oder weitere Kommunalverbände, öffentliche, für mündelsicher erklärte Sparkassen, milde Stiftungen, Korporationen, an gemeinnützige Baugesellschaften oder an Genossenschaften mit juristischer Persönlichkeit innerhalb des Bezirks der Landes-Versicherungsanstalt erfolgen.

2. Die Verleihung für Bauunternehmungen der unter 1 genannten Organe darf nur dann stattfinden, wenn die Unternehmungen unter Ausschluß jeglicher auf Erzielung eines Vermögensvorteils gerichteten Absichten lediglich gemeinnützige, in erster Reihe dem Wohle des versicherungspflichtigen, beziehungsweise versicherungsberechtigten Arbeiterstandes dienende Zwecke verfolgen.
3. Das Darlehn darf zu anderen Zwecken als zum Bau von gesunden und billigen Wohnungen für Versicherte der Landes-Versicherungsanstalt nicht verwendet werden. Es darf insbesondere nicht dazu dienen, dem Darlehnsnehmer bezw. den Genossenschaften besondere Nebenvorteile zu verschaffen, auch nicht zur Abstoßung anderer, z. B. höher verzinslicher Darlehne bei schon vorhandenen Häusern.
   Es wird in erster Linie der Bau von Wohnhäusern für eine oder zwei Familien mit Hausgarten erstrebt. Falls größere Wohnhäuser errichtet werden sollen, ist dies besonders anzugeben.
4. Die zu beleihenden Gebäude müssen durch Belegenheit und bauliche Beschaffenheit für die Sicherheit der Darlehne ausreichende Gewähr bieten, sie müssen auch in betreff der Zahl, Beschaffenheit und Benutzung der Räume den Anforderungen, welche im Interesse der Gesundheit und Sittlichkeit der Bewohner zu stellen sind, genügen.
   Jede Familienwohnung muß daher mindestens 2 Stuben, oder 1 Stube und eine helle, heizbare Kammer, 1 Küche, 1 Vorraum, 1 Keller und 1 Bodenraum enthalten.
   Die Gebäude müssen gegen Feuersgefahr wertentsprechend versichert werden.
5. Die Mietspreise für Arbeiterwohnungen dürfen nicht höher angesetzt werden, als für eine unter Berücksichtigung des gemeinnützigen Zweckes des Unternehmens angemessene Verzinsung und Tilgung des Baukapitals und für Instandhaltung der Grundstücke geboten erscheint.
6. Die Gebäude und Grundstücke müssen in ordnungsmäßigem Zustande erhalten bleiben.
7. Wohnhäuser, welche zur Schaffung von billigen und gesunden Wohnungen für Arbeiter errichtet und zur Förderung dieses Zweckes von der Landes-Versicherungsanstalt beliehen sind, dürfen ohne Zustimmung der letzteren nicht zu anderen Zwecken benutzt werden.
   Bauliche Veränderungen, welche den Charakter des Gebäudes beeinflussen, bedürfen vor ihrer Ausführung der Genehmigung der Landes-Versicherungsanstalt.
8. Die beliehenen Grundstücke dürfen ohne die Zustimmung der Landes-Versicherungsanstalt nicht veräußert werden.
9. Die Darlehnsempfänger sind verpflichtet, der Landes-Versicherungsanstalt jede für erforderlich erachtete Auskunft zu erteilen, die Besichtigung der Baulichkeiten und Grundstücke zu gestatten und die jährlichen Geschäftsberichte und Bilanzen einzusenden; die Landes-Versicherungsanstalt hat ferner das Recht der jederzeitigen Einsichtnahme der Akten, Verhandlungen, Rechnungen u. s. w., welche die Verwendung des Darlehnsbetrages betreffen.
10. Der Landes-Versicherungs-Anstalt ist von Genossenschaften und ähnlichen Vereinigungen das Recht der persönlichen Vertretung im Aufsichtsrat einzuräumen*).
11. Die Darlehne werden bis höchstens 75 Prozent des Bau- und Platzwertes gewährt.
   Der Bau- und Platzwert wird, sofern nicht eine einwandsfreie Schätzung von seiten eines bautechnischen Reichs-, Staats- oder Provinzialbeamten

*) Gemeint ist hier nur das Recht zur Teilnahme an den Sitzungen des Aufsichtsrats.

vorgelegt wird, auf Kosten des Antragstellers durch Sachverständige, welche von der Landes-Versicherungsanstalt bestimmt werden, festgestellt.

12. Die Darlehne werden an Gemeinden, weitere Kommunalverbände und öffentliche Sparkassen gegen Schuldurkunde, an die übrigen unter Ziffer 1 genannten Körperschaften und Vereinigungen nur gegen erststellige Hypothek gewährt.

13. Die Darlehne werden regelmäßig erst nach Fertigstellung und Abschätzung der Gebäude gezahlt, jedoch wird die Landes-Versicherungsanstalt unter Umständen auch Teilzahlungen, je nach dem Fortschreiten des Baues, eintreten lassen.

14. Der Zinsfuß beträgt mindestens 3 Prozent, der Tilgungssatz nicht unter 1 Prozent.

Die Summe der Zins- und Tilgungsbeträge ist bis zur völligen Abtragung der Schuld in jedem Jahre gleich hoch. Soweit diese Summe nicht zur Verzinsung des jeweilig noch vorhandenen Schuldbetrages erforderlich ist, dient sie zur Tilgung.

15. Zinsen- und Tilgungsbetrag sind halbjährlich bis zum 30. Juni und 31. Dezember an die Kasse der Landes-Versicherungsanstalt in Königsberg i. Pr. kostenfrei einzuzahlen.

Die Tilgung beginnt mit dem der Entnahme des Darlehns folgenden 1. Januar; bis dahin sind Teilzinsen zu zahlen.

16. Beiden Teilen steht ein sechsmonatliches Kündigungsrecht zu.

Wird eine der zu 3—9 erwähnten Bedingungen nicht erfüllt, oder tritt eine erhebliche Verschlechterung des Grundstücks ein, so kann das Darlehn ohne Kündigung zurückgefordert werden.

17. Alle mit der Darlehnsgewährung, Verzinsung, Tilgung und Rückzahlung verbundenen Kosten trägt der Schuldner.

18. Den Darlehnsgesuchen sind die Kaufverträge betreffend den Grunderwerb, der Kostenanschlag nebst Bauzeichnungen und bei Genossenschaften oder ähnlichen Vereinigungen auch die Satzungen beizufügen.

Der Vorstand der Landes-Versicherungsanstalt Ostpreußen.

Bei Anwendung dieser Grundsätze haben verschiedene, in größeren und kleineren Städten gebildete Baugenossenschaften auf Antrag erststellige Hypotheken-Darlehne erhalten und diese zur Erbauung von gesunden, zweckmäßig eingerichteten und billigen Wohnungen verwendet.

Zu Zwecken des Wohnungsbaus für ländliche Arbeiter wurden solche Darlehne überhaupt nicht verlangt, während nach einer vorläufigen Statistik aus den Zahlen der in den Jahren 1900—1902 bewilligten Invalidenrenten und durchgeführten Fälle des Heilverfahrens die Landwirtschaft etwa $^3/_5$ aller Versicherten des Anstaltsbezirks Ostpreußen, also mehr als alle anderen Berufsgruppen zusammengenommen, stellt. Die hiernach tatsächlich eintretende Benachteiligung der landwirtschaftlichen Arbeiter gegen die städtischen veranlaßte den Vorsitzenden der Landes-Versicherungsanstalt Ostpreußen, Landeshauptmann von Brandt, zu eingehenden Verhandlungen mit der ostpreußischen Landwirtschaftskammer und Landschaft darüber, wie die dem Vorstande zu Gebote stehenden Mittel auch für den Bau von ländlichen Arbeiterwohnungen nutzbar gemacht werden könnten.

Hierauf hat der 45. General-Landtag am 11. Februar 1904 beschlossen:

I. Der General-Landtag genehmigt die Aufnahme einer Bestimmung in die Landschafts-Ordnung, nach welcher die General-Landschafts-Direktion nach Prüfung der in jedem einzelnen Falle vorliegenden Umstände und Erfüllung der von ihr gestellten Bedingungen befugt ist,
   1. einer Geldrente (Reallast oder Rentenschuld) der Landes-Versicherungsanstalt der Provinz Ostpreußen oder einer Genossenschaft den Vorrang einzuräumen, wenn diese Rente zur Verzinsung und Tilgung eines zum Bau von Arbeiterwohnungen auf dem Gute gegebenen Darlehns dient, oder
   2. einem Erbbaurecht den Vorrang einzuräumen, wenn das Darlehn der Landes-Versicherungsanstalt nicht auf dem Gute selbst, sondern auf einem für eine Genossenschaft an dem Gute zu bestellenden Erbbaurecht eingetragen wird.

II. Der General-Landtag ermächtigt die General-Landschafts-Direktion, die Bestimmung zu I nach Genehmigung der vorgelegten Staatsbehörde in die Landschafts-Ordnung einzufügen.

Die erforderliche Königliche Genehmigung ist erteilt, und die demnächst vorgenommene Aenderung der Landschafts-Ordnung ist mit dem 10. Juni dieses Jahres in Kraft getreten.

Möglich ist hiernach die Vorrechts-Einräumung sowohl für eine Geldrente als auch für ein Erbbaurecht, dagegen nicht für eine Hypothek. Diese ist absichtlich nicht in den General-Landtagsbeschluß aufgenommen, weil beim Vortreten einer Hypothek dem Pfandbriefdarlehn ein Kapitalbetrag vorgehen würde, zu dessen Herausbietung sie im Falle der Zwangsversteigerung des Guts gezwungen wäre, während eine Geldrente oder ein Erbbaurecht als fortlaufende Last übernommen werden würden.

Für das Erbbaurecht hat namentlich Professor Gerlach in Königsberg gewirkt und u. a. auch ein ausführliches Muster für den zwischen der Genossenschaft und dem Besitzer zu schließenden Erbbauvertrag ausgearbeitet, welches hier wegen des knappen Raums leider nicht mitgeteilt werden kann. Wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages waren:

1. Bestellung des Erbbaurechts für bestimmte Flächen und Eintragung desselben auf dem Hauptgute mit dem Vorrechte vor den Eintragungen in Abt. III und den nicht auf einem öffentlichen Titel beruhenden Eintragungen in Abt. II;
2. erststellige hypothekarische Eintragung des Darlehns auf dem für das Erbbaurecht anzulegenden besonderen Grundbuchblatte;
3. Einräumung des als Grunddienstbarkeit auf dem Erbbaurecht einzutragenden Rechts an den Gutseigentümer, das Gebäude zur Unterbringung von Arbeiter und Arbeiterfamilien zu nutzen;
4. Zahlung der Zins- und Tilgungsbeträge an die Landes-Versicherungsanstalt durch die Genossenschaft;
5. Sicherung der Genossenschaft durch Eintragung einer Kautionshypothek auf dem Hauptgute und durch das ihr eingeräumte Recht bei Nichterfüllung der dem Gutseigentümer auferlegten Verpflichtung diesem die Nutzung des Hauses zu entziehen;

6. Erlöschen des Erbbaurechts nach vollständiger Tilgung des Darlehns.

Von diesem Vertrage ist bisher in einem einzigen Falle, in welchem die Landschaft nicht beteiligt war, Gebrauch gemacht; dem Erbbaurecht ist von den Privatgläubigern das Vorrecht anstandslos eingeräumt, und hierauf von der Versicherungsanstalt ein Darlehn von 10 000 Mark bewilligt worden.

Dieser Einzelfall hat noch keine Nachahmung gefunden. Die allgemeine Stimme ist gegen das Erbbaurecht, dessen schwieriger Ausbau dem Volksbewußtsein noch gänzlich fern liegt, und das als weiteren Nachteil die Kostspieligkeit seiner Bestellung (gerichtlicher Vertrag, Eintragung zugleich auf dem Hauptgute und auf einem besonders anzulegenden Grundbuchblatte) mit sich bringt. Dagegen findet der Gedanke der Eintragung einer Geldrente überall Anklang, und die Landes-Versicherungsanstalt hat daher auch nur Veranlassung gehabt, wegen der Vorrechts-Einräumung an eine solche Geldrente mit der Landschaft zu verhandeln. Die Höhe der Rente soll den regelmäßigen Zins- und Tilgungsbeträgen entsprechen; der Zinsfuß soll 3%, die Tilgung 2% betragen. Als Eintragungsform wird die Reallast der Rentenschuld vorgezogen, weil:

1. bei der Reallast auch ein persönlicher, bei der Rentenschuld nur ein dinglicher Anspruch auf die wiederkehrenden Geldleistungen besteht,
2. weil die Reallast in Abt. II, die Rentenschuld in Abt. III eingetragen wird, letztere mithin die Vorrechts-Einräumung erschwert, und weil ferner die Rentenschuld auch die mit besonderen Kosten verbundene Bildung eines Rentenschuldbriefes notwendig macht.

Von seiten der Landschaft sind als Bedingungen der Vorrechts-Einräumung, die sie voraussichtlich bei jedem derartigen Antrage werde stellen müssen, folgende aufgeführt:

„1. Einsicht des Vertrages bezüglich des Baudarlehns, des Kostenanschlages und der Zeichnungen, sowie Beibringung einer neuesten beglaubigten Grundbuchblattabschrift,
2. die Landes-Versicherungsanstalt müßte sich verpflichten:
   a) die Rente zur Löschung zu bringen, wenn der Bau aus irgend welchen Gründen nicht ausgeführt wird,
   b) desgleichen die Rente nach Tilgung des Baudarlehns fortzuschaffen,
   c) der Landschaft Mitteilung zu machen, wenn der Gutseigentümer 1 Monat nach Fälligkeit der Annuitäten noch nicht gezahlt hat,
   d) der Landschaft auf Anfrage über den jeweiligen Stand der Tilgung Auskunft zu geben,
3. in dem Vertrage zwischen der Landes-Versicherungsanstalt darf nicht die Bestimmung getroffen werden, daß der Rest des Baudarlehns fällig wird, falls der Gutseigentümer mit einer oder

mehreren Raten rückständig bleibt. Für den Fall, daß die Landes-Versicherungsanstalt wegen bestehender Rückstände die Zwangsversteigerung des Gutes betreiben sollte, müßte sie sich ferner verpflichten, stets darin zu willigen, daß die Rente — obwohl nicht im geringsten Gebot liegend — bestehen bleibt, und diese Verpflichtung im Grundbuch eintragen lassen.

Sollte das dann erfolgende doppelte Ausgebot das Resultat haben, daß der Zuschlag gleichwohl einem Bieter erteilt werden muß, der die Rente nicht übernimmt, so müßte für diesen Fall der Kapitalswert der Rente bereits feststehen. Er muß dem noch ausstehenden Rest des Baudarlehns gleich sein, und es müßte bereits bei Eintragung der Rente im Grundbuch gleichzeitig vermerkt werden, daß, falls die Rente bei der Zwangsversteigerung erlöschen sollte, als ihr Kapitalswert der jeweils restierende Betrag des Baudarlehns anzusehen ist.

Hierzu wird es auch erforderlich sein, bei dem Antrag auf Eintragung stets den genauen Tilgungsplan des Darlehns mit einzureichen.

4. Das Vorrecht könnte zur Vermeidung uns (die Landschaft) gefährdender juristischer Schwierigkeiten, insbesondere bei der event. Zwangsversteigerung des Gutes erst eingeräumt werden, nachdem die Vorrechtseinräumung sämtlicher Hypothekengläubiger und derjenigen Berechtigten der Abteilung II vorliegen, bezüglich deren die Landschaft dieses verlangt.
5. Die Gebäude müßten, falls die Landschaft nicht Ausnahmen bewilligt, grundsätzlich bei der Societät versichert werden, bei welcher die bereits vorhandenen Gutsgebäude versichert sind."

Nicht zur Bedingung gestellt ist, daß das Hauptgut nicht über einen bestimmten Bruchteil der landschaftlichen Taxe hinaus beliehen sein darf, und es kann mithin die in Aussicht gestellte Vorrechts-Einräumung auch gegenüber stärker belasteten Gütern und Grundstücken Platz greifen.

Nunmehr ist zwischen der Landschaft und Landes-Versicherungsanstalt das nachfolgende Muster für eine Schuldurkunde nebst Eintragungsbewilligung vereinbart worden:

Schuldurkunde.

Ich, der Gutsbesitzer — Besitzer . . . . . in . . . . bekenne, von der Landes-Versicherungsanstalt Ostpreußen zum Neubau — Durchbau — eines Wohnhauses und Stallgebäudes für . . Familien von Landarbeitern ein Darlehn von . . . . Mark unter folgenden Bedingungen erhalten zu haben:

1. Das Darlehn darf zu anderen Zwecken als zum Bau von gesunden Wohnungen für Versicherte der Landes-Versicherungsanstalt Ostpreußen nicht verwendet werden.
2. Die Bauwerke müssen genau nach dem von dem Vorstande der Landesversicherungsanstalt genehmigten Bauplan aufgeführt werden. Zu Abweichungen von dem genehmigten Bauplan muß rechtzeitig die Genehmigung des Vorstandes der Landes-Versicherungsanstalt eingeholt werden

3. Ich verpflichte mich, die Bauwerke nebst Zubehör stets in gutem Zustande zu erhalten und auf Verlangen der Landes-Versicherungsanstalt die notwendigen Ausbesserungen und Erneuerungen, desgleichen die aus gesundheitlichen und sittlichen Gründen etwa erforderlich erscheinenden Einrichtungen binnen der gesetzten Frist auszuführen.
4. Das beliehene Arbeiterwohnhaus darf ohne Zustimmung der Landesversicherungsanstalt nicht zu anderen Zwecken benutzt werden.
5. Ich verpflichte mich, die errichteten Baulichkeiten dauernd ihrem vollen Werte nach — soweit zulässig schon während der Bauzeit — gegen Feuersgefahr versichert zu halten. Diese Versicherung muß bei derselben Societät stattfinden, bei welcher die auf dem Gut — Grundstück — bereits vorhandenen Gebäude versichert sind. Der Guts- — Grundstücks- — Eigentümer ist verpflichtet, einen Realrecht-Sicherungsschein der betreffenden Feuerversicherungsgesellschaft einzureichen, oder, wenn es sich um die Landschaftliche oder Landfeuersocietät handelt, die Eintragung der Realberechtigung in das Lagerbuch derselben nachzuweisen.
6. Ich verpflichte mich, der Landes-Versicherungsanstalt jede für erforderlich erachtete Auskunft zu erteilen und die Besichtigung der Baulichkeiten zu angemessener Tageszeit zu gestatten.
7. Ich verpflichte mich, das Darlehn vom Tage des Empfanges ab mit 3 pCt. jährlich zu verzinsen und vom 1. Januar 19 . . . ab mit 2 pCt. jährlich zu tilgen. Im übrigen erfolgt die Verzinsung und Tilgung zugleich nach Maßgabe des Tilgungsplans vom . . . . . . 19 . . in halbjährlichen Nachtragsraten, welche am 1. Juli und 1. Januar an die Kasse der Landes-Versicherungsanstalt Ostpreußen zu Königsberg i. Pr. kostenfrei einzuzahlen sind. Außerordentliche Kapitalsabtragungen können zwecks Abkürzung der Tilgungsperiode nach sechsmonatiger Aufkündigung an den vorgenannten Zins- und Tilgungsterminen mit der Maßgabe stattfinden, daß hierdurch die Tilgung nur um volle halbe Jahre verschoben werden darf.
8. Zur Sicherheit für die zu leistenden Zins- und Tilgungsbeträge verpfände ich mein Gut — Grundstück . . . . . Bl. . . . und bewillige und beantrage in Abt. II des Grundbuches dieses Guts — Grundstücks — folgende Reallast mit dem Vorrange vor allen Eintragungen in Abt. III und vor denjenigen Eintragungen in Abt. II, welche nicht öffentlich-rechtlicher Natur sind, einzutragen:

Eine halbjährliche, am 1. Juli und 1 Januar fällige Geldrente von . . . . . . Mark, beginnend am 1. Juli 19 . ., endigend am . . . . . . 19 und eine am . . . . 19 . . fällig werdende Schlußrente von . . . . . Mark nach Maßgabe des Tilgungsplans vom . . . . . . 19 . .

Die Rente dient zur Verzinsung und Tilgung eines dem Guts — Grundstücks — -Eigentümer zum Bau von Arbeiterwohnungen gewährten Darlehns von . . . . . . Mark.

Nach völliger Tilgung des Darlehns ist die Landes-Versicherungsanstalt verpflichtet, die Löschung der Rente zu bewilligen.

Die Ablösung der Rente kann von dem jeweiligen Guts — Grundstücks — -Eigentümer nach vorgängiger 6monatiger Aufkündigung am 1. Januar oder 1. Juli durch Zahlung des noch nicht getilgten Darlehns bewirkt werden.

Der jeweilige Guts — Grundstücks — -Eigentümer haftet für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Renten auch persönlich.

Für den Fall, daß die halbjährliche Geldrente nicht am Tage der Fälligkeit entrichtet wird, unterwirft sich Darlehnsentehmer der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen und insbesondere in das Gut — Grundstück — . . . . . . derart, daß die Zwangsvollstreckung

aus dieser Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer des Guts — Grundstücks — zulässig ist. Der Landes-Versicherungsanstalt ist auf ihren einseitigen Antrag eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne daß es der Zustimmung des Schuldners bezw. Guts — Grundstücks — -Eigentümers oder des Nachweises der Fälligkeit bedarf.

Im Falle einer Zwangsversteigerung des Gutes muß die Landes-Versicherungsanstalt, falls die Rente nicht im geringsten Gebot liegt, auf Antrag eines Beteiligten darin willigen, daß die Rente nicht zur Ablösung kommt, sondern bestehen bleibt.

Für den Fall, daß die Rente trotzdem zur Ablösung kommen sollte, wird ihr Kapitalswert auf den noch nicht getilgten, aus dem Tilgungsplan ersichtlichen Darlehnsbetrag festgesetzt.

Unerläßliche Bedingung für alle derartigen Darlehnsbewilligungen ist demnach die Eintragung der Geldrente als Reallast in Abt. II mit dem Vorrecht vor allen Eintragungen in Abt. III und den nicht auf einem öffentlichen Titel beruhenden Eintragungen in Abt. II.

Die Erfüllung dieser Bedingung ist nur möglich, wenn auch die dem Pfandbriefdarlehn nachstehenden Hypothekengläubigern hinter die Rente zurücktreten. Als solche nachstehende Gläubigerin kommt in zahlreichen Fällen die ostpreußische Provinzial-Hülfskasse in betracht. Diese hat auf Antrag der Landes-Versicherungsanstalt und infolge warmer Befürwortung durch deren Vorsitzenden, Landeshauptmann von Brandt, sich bereit erklärt, etwaigen Anträgen dieser Art in gleicher Weise, wie dies von seiten der Landschaft in Aussicht gestellt ist, zu entsprechen. Das Zurücktreten etwaiger Privatgläubiger wird dadurch erleichtert, daß

1. der Wert des Hauptgrundstückes durch die Erbauung guter Arbeiterwohnungen erheblich gewinnt,
2. der Betrag der Rente ein verhältnismäßig geringer ist,
3. diese Rente bei der Zwangsversteigerung auf Antrag eines Beteiligten übernommen werden muß.

Zu 2 vertreten wohl die Landes-Versicherungsanstalt als auch die Landschaft den Standpunkt, daß eine Arbeiter-Familienwohnung auf dem Lande ohne Nebengebäude für 2000 Mark zweckmäßig, dauerhaft und gesundheitlich einwandsfrei herzustellen ist, und daß daher auch nur dieser Baukostenbetrag vorbehaltlich geringer Abweichungen für die Bestimmung der Höhe der einzelnen Darlehne maßgebend sein kann. Ein Vierfamilienhaus mit zugehörigem Stallgebäude kostet demnach rund 10 000 Mark; davon wird $^1/_4$ erfahrungsgemäß durch die Leistungen des Besitzers, bestehend in der Gestellung von Arbeitskräften, Hergabe und Anfuhr von Materialien gedeckt, $^3/_4$, also 7500 Mark, gibt die Versicherungsanstalt. Dafür ist eine Rente von 5% = 375 Mark jährlich zu zahlen, ein Betrag, der selbst bei einer nur mäßig großen Besitzung nicht ins Gewicht fällt. Die erststellig einzutragende Geldrente ist in vollem Umfange mündelsicher und zwar ruht sie nicht bloß auf dem erbauten Arbeiterwohnhause, sondern auf dem ganzen Gute. Diese absolute Sicherheit der Verzinsung und Tilgung rechtfertigt den stillschweigenden Verzicht auf die Rückforderung des Kapitals. Noch verstärkt wird diese Sicherheit dadurch, daß

der Darlehnsschuldner für den Fall der Nichtzahlung der Rente am Fälligkeitstage sich der sofortigen Zwangsvollstreckung, auch in das Gut, unterwirft.

Bei Erfüllung aller Voraussetzungen des Schuldurkundenentwurfs wird die Landes-Versicherungsanstalt Darlehne auch an einzelne Landwirte überall da gewähren, wo es sich nicht um Beträge handelt, die im Verhältnis zum Gesamtwerte der Besitzung ungewöhnlich hoch sind.

Grundlage aller dieser Bewilligungen ist das oben geschilderte Zusammenwirken der Landes-Versicherungsanstalt und Landschaft. Auf dieses hat übrigens auch der preußische Minister für Landwirtschaft in einem an sämtliche Oberpräsidenten gerichteten Erlasse vom 9. April 1904 I. A. a. 8386 hingewiesen.

Wo dieser neue Weg nicht betreten werden kann, werden an gemeinnützige Genossenschaften jeder Art, ferner an Kommunalverbände, welche die Hergabe und Sicherstellung von Darlehnen für den angegebenen Zweck vermitteln wollen, solche in erforderlichem Umfange gewährt werden. Der Kreis Johannisburg hat ein solches Vorgehen beschlossen und wird auf Grund bestimmter, von der Landes-Versicherungsanstalt genehmigter Grundsätze mit dieser in laufende Geschäftsverbindung treten.

Die wesentlichsten Bedingungen hierfür sind folgende:

Die Darlehne werden von der Landes-Versicherungsanstalt bis $^3/_4$ des Bauwertes gegen 3% Zinsen und 1% Tilgung an den Kreis unmittelbar gegen Schuldurkunde gewährt. Der Kreisausschuß verleiht diese Darlehne gegen $3^1/_4$% Zinsen und 1% Tilgung an die Bauenden.

Die Bewilligung der einzelnen Darlehne findet erst statt, nachdem der Kreisausschuß sich von der Erreichbarkeit des Zwecks, gesunde und zweckmäßig eingerichtete Arbeiterwohnungen zu schaffen, überzeugt hat.

Ueber die Zahl, Beschaffenheit und Benutzung der Räume sowie über die Anforderungen, welche im Interesse der Gesundheit und Sittlichkeit der Bewohner zu stellen sind, beschließt der Kreisausschuß in Einvernehmen mit der Landes-Versicherungsanstalt. Dieser steht ebenso wie dem Kreisausschusse und seinen Beauftragten das Recht zu, eine Besichtigung der Baulichkeiten, Grundstücke und sonstigen Anlagen jederzeit vorzunehmen.

Die nötige Sicherheit ist dem Kreise durch Verpfändung von Grundstücken und zwar entweder durch eine in Abt. II des Grundbuches einzutragende Rente oder durch Bestellung einer Tilgungs-Hypothek in Abt. III zu leisten. Die Sicherheit kann angenommen werden:

a. bei landschaftlich beliehenen Grundstücken bis zu $^5/_6$ der landschaftlichen Taxe.
b. bei anderen Grundstücken innerhalb der ersten $^2/_3$ des durch Sachverständige des Kreisausschusses festgestellten Wertes der Liegenschaften ausschließlich des Wertes des lebenden und toten Inventars.

Dem Baudarlehn muß in der Regel das Vorzugsrecht vor den bereits eingetragenen Lasten und Hypotheken eingeräumt werden, indessen kann hiervon auch abgesehen werden, wenn das Grundstück trotz der Vor-

Hypotheken nach dem Ermessen des Kreisausschusses noch genügende Sicherheit bietet.

Den Bau und die dauernde Erhaltung der Gebäude für den vertragsmäßigen Zweck überwacht der Kreisausschuß. Hierin, sowie in der Zahlung der Zins- und Tilgungsbeträge durch den Kreisausschuß liegt ein großer Vorteil für die Versicherungsanstalt, während andererseits auch für den Bauenden die Erlangung der Baudarlehne durch die Vermittlung des Kreises sehr erleichtert wird.

Diese drei Wege der Darlehnsbewilligung

a. an einzelne Besitzer,
b. an Genossenschaften,
c. an Kommunalverbände

werden, zu gleicher Zeit und neben einander beschritten, voraussichtlich zu einer wirksamen Förderung des dringend notwendigen Baus von Landarbeiterwohnungen führen.

Nachtrag.

Am 27. September 1904 hat der Vorstand der Landes-Versicherungsanstalt Ostpreußen beschlossen:

I. Der Vorstand hält die Förderung des Baues von Landarbeiterwohnungen durch die Landes-Versicherungsanstalt für notwendig und wird für diesen Zweck Darlehne bewilligen:
   1. an einzelne Landwirte allein oder unter gesamtschuldnerischer Mithaftung von Genossenschaften gegen eine als Reallast in Abteilung II des Grundbuches des Hauptgrundstücks mit dem Vorrecht vor allen Eintragungen in Abteilung III und vor den nicht auf einem öffentlich-rechtlichen Titel beruhenden Eintragungen in Abteilung II einzutragende Geldrente;
   2. an Kommunalverbände gegen Schuldurkunde;
   3. an Genossenschaften allein oder unter gesamtschuldnerischer Mithaftung des bauenden Besitzers gegen erststellige Hypothek auf einem pfandfrei abzuschreibenden Grundstück oder einem an bestimmten Flächen des Hauptgrundstückes mit dem Vorrecht vor allen Eintragungen in Abteilung III und vor den nicht auf einem öffentlich-rechtlichen Titel beruhenden Eintragungen in Abteilung II zu bestellenden Erbbaurecht.

II. Die Bewilligung erfolgt bis $^3/_4$ der angemessen aufgewendeten Baukosten.

III. Der Zinsfuß beträgt in allen Fällen zu I, 1 und 2, drei Prozent, bei einer jährlichen Tilgung mit 2 bezw. 1 Prozent; in den Fällen zu I, 3 für den innerhalb der ersten zwei Drittel der angemessenen Baukosten liegenden Betrag 3 Prozent mit 2 Prozent Tilgung; für den darüber hinausgehenden Betrag $3^1/_2$ Prozent mit $1^1/_2$ Prozent Tilgung.

IV. Der Vorsitzende wird ermächtigt, schleunige Darlehnsanträge dieser Art selbständig zu erledigen. Von jeder Bewilligung von Darlehnen ist dem Vorstande in der darauffolgenden Sitzung Kenntnis zu geben."

Für diejenigen Fälle, in denen die Gewährung des Darlehns gegen Eintragung einer Geldrente unter gesamtschuldnerischer Mithaftung einer Genossenschaft erfolgt, ist anliegendes Muster einer Schuldurkunde (s. nachstehend) mit der Landschaft vereinbart worden. Nach dieser soll die Landes-Versicherungsanstalt auf Antrag verpflichtet sein, die Zwangsversteigerung des verhafteten Grundstücks wegen des von der Genossenschaft verauslagten Betrages herbeizuführen, wenn dieser Antrag binnen 6 Monaten nach der Zahlung gestellt wird.

Diese Bedingung soll ein längeres Ansammeln von rückständigen Rentenbeträgen, für welche bis zur Befriedigung der Genossenschaft durch den Eigentümer das landschaftlich beliehene Grundstück haftet, im Interesse der Landschaft verhindern.

Gegen Eintragung einer Geldrente sind bisher bewilligt 2 Darlehne von 12000 bezw. 6000 Mark, das erstere an einen Besitzer allein, das letztere an einen Besitzer und eine Genossenschaft als Gesamtschuldner.

Für ein weiteres, an einen einzelnen Besitzer zu bewilligendes Darlehen hat die Landschaft die nachgesuchte Vorrechts-Einräumung bereits zugesagt.

Schuldurkunde.

Wir, der Vorstand der Genossenschaft zum Bau von Landarbeiterwohnungen zu . . . ., eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht, und ich, der Eigentümer des Guts — Grundstücks . . . . Bl. . . . . Gutsbesitzer — Besitzer — . . . . in . . . . bekennen, als Gesamtschuldner von der Landes-Versicherungsanstalt Ostpreußen zum Neubau — Durchbau — eines Wohnhauses und Stallgebäudes für . . . . Familien von Landarbeitern ein Darlehn von . . . . Mark (geschrieben . . . . . . Mark) unter folgenden Bedingungen erhalten zu haben:

1. Das Darlehn darf zu anderen Zwecken als zum Bau von gesunden Wohnungen für Versicherte der Landes-Versicherungsanstalt Ostpreußen nicht verwendet werden.
2. Die Bauwerke müssen genau nach dem von dem Vorstande der Landesversicherungsanstalt genehmigten Bauplan ausgeführt werden. Zu Abweichungen von dem genehmigten Bauplan muß rechtzeitig die Genehmigung des Vorstandes der Landes-Versicherungsanstalt eingeholt werden.
3. Ich, der Guts- — Grundstücks- — Eigentümer verpflichte mich, die Bauwerke nebst Zubehör stets in gutem Zustande zu erhalten und auf Verlangen der Landes Versicherungsanstalt die notwendigen Ausbesserungen und Erneuerungen, desgleichen die aus gesundheitlichen und sittlichen Gründen etwa erforderlich erscheinenden Einrichtungen binnen der gesetzten Frist auszuführen.
4. Das beliehene Arbeiterwohnhaus darf ohne Zustimmung der Landesversicherungsanstalt nicht zu anderen Zwecken benutzt werden.
5. Ich, der Guts- — Grundstücks- — Eigentümer verpflichte mich, die errichteten Baulichkeiten dauernd ihrem vollen Werte nach — soweit zulässig schon während der Bauzeit — gegen Feuersgefahr versichert zu halten. Diese Versicherung muß bei derselben Societät stattfinden, bei welcher die auf dem Gut — Grundstück — bereits vorhandenen Gebäude versichert sind. Der Guts- — Grundstücks- — Eigentümer ist verpflichtet, einen Realrecht-Sicherungsschein der betreffenden Feuerversicherungs-

gesellschaft einzureichen, oder, wenn es sich um die Landschaftliche oder Landfeuersocietät handelt, die Eintragung der Realberechtigung in das Lagerbuch derselben nachzuweisen.

6. Ich, der Guts- — Grundstücks- — Eigentümer verpflichte mich, der Landes-Versicherungsanstalt jede für erforderlich erachtete Auskunft zu erteilen und die Besichtigung der Baulichkeiten zu angemessener Tageszeit zu gestatten.

7. Wir, der Vorstand der bezeichneten Genossenschaft, und ich, der Guts- — Grundstücks- — Eigentümer verpflichten uns, das Darlehn vom Tage des Empfanges ab mit 3 pCt. jährlich zu verzinsen und vom 1. Januar 19 . . . ab mit 2 pCt. jährlich zu tilgen. Im übrigen erfolgt die Verzinsung und Tilgung zugleich nach Maßgabe des Tilgungsplans vom . . . . . 19 . in halbjährlichen Nachtragsraten, welche am 1. Juli und 1. Januar an die Kasse der Landes-Versicherungsanstalt Ostpreußen zu Königsberg i. Pr. kostenfrei einzuzahlen sind. Außerordentliche Kapitalsabtragungen können nach sechsmonatiger Aufkündigung zwecks Abkürzung der Tilgungsperiode an den vorgenannten Zins- und Tilgungsterminen mit der Maßgabe stattfinden, daß hierdurch die Tilgung nur um volle halbe Jahre verschoben werden darf.

8. Zur Sicherheit für die zu leistenden Zins- und Tilgungsbeträge verpfände ich mein Gut — Grundstück . . . . . Bl. . . . und bewillige und beantrage in Abt. II des Grundbuches dieses Guts — Grundstücks folgende Reallast mit dem Vorrange vor allen Eintragungen in Abt. III und vor denjenigen Eintragungen in Abt. II, welche nicht öffentlich-rechtlicher Natur sind, einzutragen:

Eine halbjährliche, am 1. Juli und 1 Januar fällige Geldrente von . . . . . . Mark, beginnend am 1. Juli 19 . ., endigend am . . . . 19 . und eine am . . . . 19 . . fällig werdende Schlußrente von . . . . . Mark nach Maßgabe des Tilgungsplans vom . . . . . . 19 . .

Die Rente dient zur Verzinsung und Tilgung eines dem Guts — Grundstücks — -Eigentümer zum Bau von Arbeiterwohnungen gewährten Darlehns von . . . . . . Mark.

Nach völliger Tilgung des Darlehns ist die Landes-Versicherungsanstalt verpflichtet, die Löschung der Rente zu bewilligen.

Die Ablösung der Rente kann von dem jeweiligen Guts — Grundstücks — -Eigentümer nach vorgängiger 6monatiger Aufkündigung am 1. Januar oder 1. Juli durch Zahlung des noch nicht getilgten Darlehns bewirkt werden.

Der jeweilige Guts — Grundstücks — -Eigentümer haftet für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Renten auch persönlich.

Für den Fall, daß die halbjährliche Geldrente nicht am Tage der Fälligkeit entrichtet wird, unterwirft sich Darlehnsnehmer der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen und insbesondere in das Gut — Grundstück — . . . . . derart, daß die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer des Guts — Grundstücks — zulässig ist. Der Landes-Versicherungsanstalt ist auf ihren einseitigen Antrag eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, ohne daß es der Zustimmung des Schuldners bezw. Guts — Grundstücks — -Eigentümers oder des Nachweises der Fälligkeit bedarf.

Im Falle einer Zwangsversteigerung des Gutes muß die Landes-Versicherungsanstalt, falls die Rente nicht im geringsten Gebot liegt, auf Antrag eines Beteiligten darin willigen, daß die Rente nicht zur Ablösung kommt, sondern bestehen bleibt.

Für den Fall, daß die Rente trotzdem zur Ablösung kommen sollte, wird ihr Kapitalswert auf den noch nicht getilgten, aus dem Tilgungsplan ersichtlichen Darlehnsbetrag festgesetzt.

III. Teil.

Die Verhandlungen.

Begrüßungsabend.

Sonntag, den 16. Oktober 1904.

Der Erste Allgemeine Deutsche Wohnungskongreß begann den 16. Oktober abends 7 Uhr mit einem Begrüßungsabend im nördlichen Wartesaal des Hauptbahnhofs.

Nachdem die zahlreich erschienenen Teilnehmer an den Tischen Platz genommen hatten, hielt Prinz Schönaich-Carolath folgende Ansprache:

Geehrte Anwesende! Als erster Vorsitzender des ersten Allgemeinen Deutschen Wohnungskongresses heiße ich Sie alle herzlich willkommen. Ich kann Ihnen nicht viel mehr bieten, als guten Willen und Objektivität und bitte Sie alle, mich kräftig zu unterstützen in meinem Bemühen, die Arbeit des Kongresses zu einem befriedigenden Abschluß zu bringen. Ich danke den Vertretern der Reichs- und Staatsbehörden, daß sie in unserer Mitte erschienen sind, und dem Präsidenten der Königlichen Eisenbahndirektion, daß er uns diese Räume zur Verfügung gestellt hat. Frankfurts größtem Sohne verdanken wir das Wort: „Wem wohl das Glück die schönste Palme beut? Wer freudig tut, sich des Getanen freut!" Lassen Sie uns freudig tun und schaffen, damit wir uns auch des Getanen freuen können! Möge das Ergebnis unserer Verhandlungen trotz allem Widerstreit der Meinungen unserem deutschen Vaterlande zum Heil und Segen gereichen! Das ist mein aufrichtiger Wunsch, und in dieser Gesinnung rufe ich Ihnen allen ein herzliches „Glück auf" zu. (Beifall.)

Hierauf sprach der zweite Vorsitzende, Herr Charles L. Hallgarten (Frankfurt): Meine verehrten Damen und Herren! Der heutige Begrüßungsabend gilt zugleich als Eröffnung unseres Kongresses. Wir gehen erst morgen an die Arbeit und wollen das Freundliche, was wir einander zu sagen haben, heute sagen, während in den Diskussionen sich die Möglichkeit geben wird, alle Meinungen so sanft wie möglich, aber, wenn nötig, auch grob einander gegenüber zu stellen. Das Programm ist Ihnen ja allen bekannt. Wir wollen die Freunde der Wohnungsreform zusammenführen zur Beratung über die Maßregeln, die zu ergreifen sind, um voran zu kommen. Wir erkennen an, daß noch große Fortschritte notwendig sind. Wir haben uns gestattet, diesen Kongreß nach Frankfurt einzuladen, und unsere alte Kaiserstadt ist ja gewiß ein guter Boden für derartige gemeinnützige Bestrebungen, denn hier entstand der Verein Reichs-

wohnungsgesetz, der sich nun erweitert hat in den Deutschen Verein für Wohnungsreform. Und aus diesen Kreisen ging der Gedanke hervor, hier einmal auf einem deutschen Kongreß die Wohnungsfrage zu besprechen. Zu erschöpfen ist diese Frage in der kurzen Tagung eines Kongresses durchaus nicht. Es wird mancher von den Teilnehmern die Empfindung haben, daß noch anderes hätte verhandelt werden sollen, aber ich hoffe, Sie werden Nachsicht mit uns haben und zugeben, daß unser Organisationsausschuß doch dasjenige ausgewählt hat, was zunächst und am wichtigsten zu besprechen ist. In unserem großen, mächtigen und geliebten Vaterlande herrscht Wohnungsnot, das kann nicht geleugnet werden, denn sie herrscht nicht allein in den Arbeiterkreisen, oder man muß wenigstens den Begriff Arbeiter weithinauf in den Mittelstand ausdehnen. Um dieser Wohnungsnot abzuhelfen, ist vielerlei nötig und die Themata, die wir auf dem Kongreß verhandeln wollen, werden ja die Wege weisen, die die wirklichen Freunde der Wohnungsreform gehen wollen und gehen müssen. Wir haben hier in Frankfurt das fortwährende Bedürfnis zur Schaffung neuer, gesunder und billiger Wohnungen gesehen. Es ist uns gesagt worden, daß wir dabei mit allerlei Interessen in Konflikt kommen, aber ich betrachte alles, was für die Wohnungsfrage geschieht, als von den Interessenten geschehen; es hat nicht allein der Arbeiter ein Interesse daran, eine gute Wohnung zu erhalten, sondern auch der Arbeitgeber, sie ihm zu liefern. Richtig aufgefaßt hat auch der Hausbesitzer das Interesse, daß auch die weniger Bemittelten gut und billig wohnen. Es ist ja, wie gesagt, nur ein kleiner Teil des Stoffes, den wir in unseren Beratungen streifen können, aber ich hoffe, wir werden auseinandergehen mit dem Bewußtsein, daß die Wohnungsfrage doch weiter gefördert worden ist. (Beifall.)

Nun folgten die Begrüßungen der erschienenen Vertreter von Behörden und Vereinen.

Geh. Regierungsrat L o h m a n n vom Reichsamt des Innern (Berlin): Gestatten Sie mir, Sie namens meines Herrn Chefs, des Herrn Staatssekretärs des Innern, Grafen von Posadowsky, bei Beginn Ihrer Tagung zu begrüßen. Welch großes Interesse Graf Posadowsky der Wohnungsfrage entgegenbringt, ist Ihnen bekannt; er hat es wiederholt ausgesprochen, daß er die Lösung der Wohnungsfrage als eine der wichtigsten, vielleicht als die wichtigste Aufgabe unserer Sozialpolitik ansieht, und zwar sowohl das gesetzgeberische und polizeiliche Vorgehen gegen die Schäden der vorhandenen Wohnungen, als auch besonders die Bekämpfung des Wohnungsmangels, die positive Fürsorge für die Beschaffung einer ausreichenden Zahl guter Kleinwohnungen. Der erste Teil der Aufgabe ist seiner Natur gemäß bisher im Wesentlichen dem Vorgehen der einzelnen Landesregierungen vorbehalten, ohne daß es jedoch vom Reichsamt des Innern verabsäumt wurde, alle Maßnahmen und Anregungen auf diesem Gebiete aufmerksam zu beachten und zu verfolgen. Was dagegen die positive Wohnungsfürsorge anbelangt, deren hervorragende Wichtigkeit der Kongreß durch den bedeutenden, ihr in der Tagesordnung gewidmeten Raum anerkennt, so

hat das Reich seit Jahren an der Lösung der Wohnungsfrage tatkräftig mitzuwirken begonnen. Auf Veranlassung des Grafen Posadowsky sind seit dem Jahre 1901 bisher Mk. 15,000,000 für Zwecke der Wohnungsfürsorge zur Verfügung gestellt worden. Bei der Verwendung dieser Mittel ist durch die Art ihrer Begebung stets besonders darauf Bedacht genommen, daß das Geld zwar zunächst und in vollem Umfange seinem eigentlichen etatsmäßigen Zwecke dient, der Beschaffung von Wohnungen für die geringbesoldeten Bediensteten des Reichs, mittelbar aber zugleich dem Wohnungsbedürfnis anderer unbemittelter Bevölkerungskreise zu gute kommt. Außerdem hat das Reichsamt des Innern in einer Reihe von Fällen versucht, das Institut des Erbbaurechts für den Kleinwohnungsbau nutzbar zu machen und durch solche Vorbilder auch allgemein die Wohnungsfürsorge zu fördern. Doch die Tätigkeit des Reichs auf diesem Gebiete wird ja, wie Ihre Tagesordnung ankündigt, in den nächsten Tagen noch eingehend erörtert werden. Ich habe sie nur streifen wollen, um zu betonen, daß das Interesse meines Herrn Chefs an der Wohnungsfrage nicht nur ein theoretisches bleibt, sondern, daß das ihm unterstellte Ressort es in der Praxis zu betätigen eifrig bestrebt ist. Graf Posadowsky wünscht, wie vor zwei Jahren auf dem internationalen Wohnungskongreß zu Düsseldorf, so auch gegenüber diesem I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß zum Ausdruck zu bringen, welch lebhaften Anteil er an den Gegenständen Ihrer Beratung nimmt; zum Zeichen dessen hat er uns hierher entsandt und mich beauftragt, Ihnen seine besten Wünsche für Ihre Verhandlungen zu überbringen. Was uns selbst aber, seine Kommissare, anbetrifft, so gereicht es uns zur besonderen Freude und Genugtuung, Ihren Verhandlungen beiwohnen zu dürfen. Wenn wir nach Lage der Sache auch grundsätzlich davon Abstand nehmen müssen, uns an der Diskussion zu beteiligen, so werden wir Ihren Verhandlungen mit voller Aufmerksamkeit folgen und hoffen daraus reiche Anregung zu gewinnen. Und deshalb gestatten Sie auch mir, Ihren Verhandlungen den besten Erfolg zu wünschen. Möge auch die Arbeit dieses Kongresses der Sache, der wir alle dienen wollen, zu Segen und Förderung gereichen! (Lebhafter Beifall.)

Geh. Regierungsrat Dombois vom Reichs-Schatzamt (Berlin): Namens des Herrn Staatssekretärs des Reichsschatzamtes, Freiherrn von Stengel, gestatte ich mir, die verehrte Versammlung ergebenst zu begrüßen. Der Herr Staatssekretär hat mir den Auftrag erteilt, dem warmen Interesse Ausdruck zu verleihen, welches auch er jeder Förderung der Wohnungsfrage entgegenbringt, deren hohe Bedeutung in sittlicher, hygienischer und wirtschaftlicher Beziehung er in vollstem Maße würdigt. Bildet doch die Wohnungsfrage eine Kulturaufgabe ersten Ranges, die kaum von einer anderen der inneren Verwaltung an Vielseitigkeit und Tragweite übertroffen wird. Der Herr Staatssekretär hat sein Interesse an der Wohnungsfrage praktisch dadurch betätigt, daß trotz schwieriger Finanzlage wiederholt beträchtliche Summen zur Beschaffung geeigneter Kleinwohnungen für gering besoldete Beamte

und Arbeiter des Reichs in dem Reichshaushaltsetat Aufnahme fanden. Auch durch den Etatsentwurf für 1905 sollen, obwohl die Ungunst der Finanzlage andauert, wieder erhebliche Mittel für diesen Zweck gefordert werden. Wie Sie wissen, bearbeiten wir im Reiche nur ein beschränktes Feld der großen Wohnungsfrage. Aber wir haben auch innerhalb dieser engen Grenzen schon Ersprießliches geleistet. Manchem braven Beamten und Arbeiter ist mit Hilfe der Reichsgelder ein schönes Heim zu angemessenen Mietpreisen bereitet worden. Es gereicht zur Befriedigung, wenn man diese Wohnungen besichtigt und dabei wahrnimmt, mit welch freudigem Stolz die Inhaber der Wohnungen sie dem Eintretenden zeigen, wenn man sieht, daß sie sich in ihrer Häuslichkeit wohl befinden. Ich erwähne dies, meine Herren, nicht, um die Leistung des Reichs hier zu rühmen, um sie in einem besonders günstigen Licht erscheinen zu lassen, sondern ich gestatte mir diesen Hinweis nur deshalb, weil die Freude an einem schönen Heim meines Erachtens mit als ein Kardinalpunkt in der ganzen Wohnungsfrage anzusehen ist. Alle Gesetze, Polizeiverordnungen oder sonstigen Maßnahmen, die man zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse ins Auge fassen mag, werden ihren Zweck nur unvollkommen erreichen und auch nur mit unsäglicher Mühe durchzuführen sein, wenn nicht das Verständnis des Einzelnen für eine schöne, gesunde Wohnung dabei mitwirkt. Es gibt kaum eine Beziehung, die mit der Individualität des Menschen, mit seinen gesamten persönlichen Familien- und wirtschaftlichen Verhältnissen so aufs engste verknüpft ist, wie das Wohnungswesen. Man kann mit Recht sagen, daß die Wohnung das getreue Spiegelbild der menschlich sozialen Zustände darstellt. Möge sich deshalb die leider vielfach noch fehlende Erkenntnis mehr und mehr Bahn brechen, daß die Ausgabe für eine gute Wohnung mit die wichtigste und nützlichste ist, daß die Ersparnisse, die durch Mietung einer schlechten Wohnung anscheinend erzielt werden, doch über kurz oder lang dem Schankwirt oder inhaltlosen Vergnügungen zugeführt werden oder zum Arzt und Apotheker wandern. Wenn, wie ich hoffe, die Verhandlungen des Kongresses auch dazu beitragen sollten, dieses Verständnis immer weiter beim Volke zu verbreiten und zu vertiefen, so wäre damit schon ein wertvoller Erfolg erreicht. Freilich bleibt hier noch eine grundlegende und nicht leichte Voraussetzung zu verwirklichen, nämlich die Vermehrung geeigneter Kleinwohnungen, die auch dem Minderbemittelten zugänglich sind, und ohne welche ja die Wohnungsfrage ihre Lösung überhaupt nicht finden kann. Wir stehen im Begriff, in die Verhandlungen des I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongresses einzutreten; es bedeutet dies eine neue Phase in der Entwicklung der Wohnungsfrage, da ein Kongreß mit nationalem Charakter, wie es in der Natur der Sache liegt, eine weit intensivere, konkretere Erörterung der Wohnungsverhältnisse gestattet, als es bei einer Beteiligung ausländischer Staaten überhaupt möglich wäre. Ich erlaube mir von ganzem Herzen den Wunsch auszusprechen, daß die Verhandlungen dieses Kongresses alles erfüllen möchten, was von ihnen

erhofft wird, zum Segen unseres Vaterlandes, des Deutschen Reiches und seiner Einzelstaaten. (Lebhafter Beifall.)

Regierungsrat Knözinger vom bayerischen Ministerium des Innern: An den I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß, der heute in dieser schönen Stadt seine Eröffnung findet, knüpft sich allerwärts eine lebhafte Erwartung, es möchten auf diesem Kongreß alle die Mittel und Wege eine kräftige Förderung finden, die erforderlich sind, um die so überaus wichtige Wohnungsfrage ihrer Lösung ein gut Stück näher zu bringen. Die Königl. Bayer. Staatsregierung, die sich mit der Wohnungsfrage und deren praktischer Lösung schon seit längerer Zeit eingehend beschäftigt, bringt den Verhandlungen des Kongresses das lebhafteste Interesse entgegen. Insbesondere Se. Exzellenz der Herr Bayer. Staatsminister des Innern, Dr. Graf von Feilitzsch, hat diese wichtige Materie von jeher mit Interesse verfolgt und hegt den lebhaften Wunsch, es möchte der I. Allgemeine Deutsche Wohnungskongreß die Frage der Wohnungsfürsorge für die minder Bemittelten tatkräftig fördern. Gestatten Sie, daß ich im Namen der Königl. Bayer. Staatsregierung und zugleich in meinem Namen mich diesem Wunsche meines hohen Herrn Chefs vollinhaltlich anschließe. Möge der I. Allgemeine Deutsche Wohnungskongreß die Erwartungen, die sich an ihn knüpfen, voll und ganz erfüllen. (Beifall.)

Badischer Regierungsrat Dr. Lang: Die Großherzogl. Badische Regierung bringt den Bestrebungen des I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongresses das allerlebhafteste Interesse entgegen und wünscht den Verhandlungen den besten Erfolg. Ich selbst hoffe von diesen Verhandlungen reiche Anregung zu erhalten. (Beifall.)

Hessischer Ministerialrat Dr. Braun: Da auch mein Name aufgerufen worden ist, so habe ich die Ehre namens der Großherzogl. Hessischen Regierung ebenfalls für den glücklichen und erfolgreichen Verlauf des Kongresses meine besten Wünsche auszusprechen. (Beifall.)

Oberbürgermeister Dr. Adickes. (Frankfurt): Ermutigt durch die beiden letzten Redner beschränke ich mich darauf, Ihnen Allen namens der Stadt Frankfurt, die stolz darauf ist, den I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß in ihrer Mitte zu beherbergen, ein herzliches Willkommen zu sagen. Ich glaube nicht, daß die Wohnungsfrage mit einigen Schlagsätzen zu lösen ist, sie erfordert eine ungeheure Summe von Kleinarbeit, die aufzuwenden ist, wenn wir ein gutes Ziel erreichen wollen. Es gehört aber dazu außer der Einsicht ein guter Wille, und ich hoffe, daß die Verhandlungen dazu beitragen werden, diesen Willen überall zu stärken. Ich glaube nicht, daß die Versammlung den Zweck haben darf, die Einsicht zu vermehren, denn die ist schon vorhanden, es kommt nur darauf an, sie in Taten umzusetzen, und daß Ihr Wille dazu gestärkt werden möge, das ist mein Wunsch. (Lebhafter Beifall.)

A. Damaschke (Berlin): Im Namen des Bundes der deutschen Bodenreformer entbiete ich dem I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß herzliche Wünsche. Man nennt uns Bodenreformer gerne

Menschen einer Idee. Nehmen wir das Wort nicht so schlimm auf, denn wenn man wirklich eine Idee hat, so hat man in der Regel eine Idee mehr als andere Menschen. Es kommt nur darauf an, daß die Idee, die man hat, wirklich einen Wert besitzt. Wir glauben nicht, daß eine Lösung der Wohnungsfrage möglich ist abgelöst von anderen großen sozialen Problemen. Bauen Sie in den Städten die schönsten und billigsten Wohnungen und lassen auf dem Lande die sozialen Notstände bestehen, so wird die Landflucht bald die schönsten Wohnungen überfüllt und teuer machen. Wir glauben das, was dem Lande nötig ist, gefunden zu haben, aber wir erkennen freudig an, daß alles darauf ankommt, einmal den Ernst der einzelnen Probleme erkennen zu lassen, und daß ein Wohnungskongreß dazu geeignet ist, die Blicke auf die Not hinzulenken und dann zur Tat anzuspornen. Daß diese Tagung, an der wir uns gerne beteiligen, diese Wirkung haben möge, und daß die Erkenntnis durchdringt bis zum letzten Grunde, bis zur Bodenfrage, das ist der Wunsch, den wir Bodenreformer im besonderen haben, wenn wir Ihrer Tagung den besten Erfolg wünschen. (Beifall.)

Frau Professor Edinger (Frankfurt): Der Bund deutscher Frauenvereine, der 150 Frauenvereine verschiedener Art zu gemeinsamer Arbeit zusammenfaßt, hat mich beauftragt, Ihnen Grüße zu bringen. Die Nachteile einer schlechten Wohnung lasten meistens auf der Frau; nur in gesunden Räumen darf die Frau hoffen, ihre Kinder zu gesunden Menschen aufzuziehen, dem Manne eine freundliche Stätte zu bereiten, in die er nach des Tages Mühen gerne zurückkehrt. Die Augen der Frauen, die sich als lebendige Glieder der Gemeinde fühlen und es für ihre Pflicht halten, am gemeinen Wohl mitzuarbeiten, sind mit warmem Interesse hierher gerichtet. Der internationale Frauentag hat uns neue Botschaft gebracht von dem, was die englischen und amerikanischen Frauen auf dem Gebiete der Wohnungspflege arbeiten, so hofft auch die deutsche Frau an der Seite der Männer kämpfen zu dürfen zur Minderung des Wohnungselends, das an der Kraft unseres deutschen Volkes zehrt.

Frau Oberstabsarzt Susanne Steinhausen (Hannover): Der Deutsch-Evangelische Frauenbund, dessen Vertreterin zu sein ich die Ehre habe, dankt dem I. Allgemeinen Wohnungskongreß für seine Aufforderung zur Teilnahme an der Tagung und entbietet ihm seine aufrichtigen Wünsche. Der Deutsch-Evangelische Frauenbund ist als das jüngste Glied der Frauenbewegung erst seit wenigen Jahren in die soziale Arbeit eingetreten. Aber auf welchen Gebieten wir uns auch betätigen mögen, in der Waisenpflege, in der nachgehenden Fürsorge, in der Heimarbeiterinnen-Organisation, in der Bekämpfung des Alkoholismus — überall stoßen wir auf das Problem der Wohnungs- und der damit eng zusammenhängenden Bodenfrage. Unsere Arbeit bleibt Stückwerk; sie scheitert an dem Wohnungselend und behält nur den Wert der Heilung von Symptomen, solange nicht eine durchgreifende Reformarbeit einsetzt an der Grundlage für jedes sittliche menschliche Dasein, am Wohnungswesen. Von diesem Gesichtspunkt aus begrüßen

wir den ersten deutschen Wohnungskongreß aufs freudigste und versprechen uns von seinen Verhandlungen eine kräftige Förderung der Wohnungsreform, einen Einfluß auf die Gesetzgebung. Soviel aus den uns zugegangenen Leitsätzen resp. Vorberichten für die Vorträge zu ersehen ist, kommt darin neben der selbstverständlichen technischen Behandlung auch eine ethische Beurteilung dieser wichtigsten aller sozialen Fragen zum Ausdruck, die Erkenntnis, daß große soziale Reformen nur hervorgehen können aus der Bereitwilligkeit der Einzelnen zu Opfern für die Gesamtheit. Möchten die Verhandlungen des Kongresses nicht zuletzt dazu verhelfen, mit dieser sozialen Grundstimmung der Opferwilligkeit immer weitere Kreise unseres Volkes zu durchdringen; denn wie ein hervorragender Mann sagt, nur wenn die Idee des Wohlwollens herrscht, welches allein den Egoismus in Schranken halten kann, den persönlichen, wie den Klassenegoismus, wird das Tun des Menschen in Wahrheit ein fortwährender Dienst für andere. Verbreitung solcher Gesinnung und auf dem Untergrunde solcher Gesinnung eine energische Reformarbeit als Früchte des Kongresses — das walte Gott! (Lebhafter Beifall.)

Die folgenden Reden waren bei der allmählich eingetretenen Unruhe nur den in unmittelbarer Nähe Sitzenden verständlich.

Hermann Franke (Gelsenkirchen) begrüßt den Kongreß namens des Bundes evangelischer Arbeitervereine, der 10 000 Mitglieder umfasse, und Lehrer Hoßfelder (Leipzig) namens des Verbandes deutscher Mietervereine.

Lic. Weber (M.-Gladbach) spricht im Namen des Gesamtverbandes evangelischer Arbeitervereine. Wir sind nicht ganz unbeteiligt an dem, was das Reich auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge getan hat, denn wir haben die erste Petition für ein Reichs-Wohnungsgesetz an den Reichstag geschickt und unser Herz bebt vor Verlangen, daß im Staate Preußen ein praktisches Wohnungsgesetz zu stande kommen möge. Stellen wir das Einigende über das Trennende und das Vaterland über die Partei, dann wird etwas Gutes aus unseren Verhandlungen zu stande kommen zum Heil und Segen unseres geliebten deutschen Vaterlandes, das walte Gott! (Beifall.)

Dr. Bonne (Kl.-Flottbeck) überbringt Grüße namens der Guttemplerlogen, denn wer den Alkohol bekämpfe, wisse, was eine gute Wohnung bedeute.

Rechnungsrat August Krumme (Kassel) grüßt namens des dortigen Beamtenwohnungsvereins, und Dr. Dornblüth (Frankfurt) namens des deutschen Vereins für Volkshygiene.

Justizrat Baumert (Spandau) wünscht allen Teilnehmern und unserem ganzen deutschen Volke ein eigenes Heim.

Fräulein Else Lüders (Berlin) spricht für den Verband fortschrittlicher Frauenvereine, der den linken Flügel in der Frauenbewegung darstelle, aber ebenfalls bereit sei, an der Wohnungsfrage mitzuarbeiten.

Zum Schluß spricht Baumeister Hartwig (Dresden) als Generaldirektor der deutschen Hausbesitzervereine und versichert, unter dem Wider-

spruch eines Teils der Versammlung, daß die „Wohnungsreformerei" von den Hausbesitzern schon seit langen Jahren geübt werden sei. Hausbesitzer sind es gewesen, die mit jedem Neubau Besseres, Schöneres, und Willkommeneres geschaffen haben. Die Parkanlagen der großen Städte sind nicht vom Reich und nicht von den Städten, sondern von den Hausbesitzern gebaut worden. Bei der Einladung zu diesem Kongreß hat man allerdings die Hausbesitzer vergessen, wir hoffen aber, daß wir trotzdem hier freundlich aufgenommen werden möchten, auch dann, wenn unsere Meinungen über das, was not tut, vielleicht in etwas anderer Richtung sich bewegen als die der übrigen Teilnehmer; denn das gemeinschaftliche Ziel ist doch, daß die Menschheit in der Wohnung zu einer höheren Stufe emporsteigt. In den alten Wohnungen ist ein Geschlecht erwachsen, welches im Jahre 1870 den Sieg errungen hat. Wenn wir dann die neue bessere Wohnung haben, so können wir den Kampf mit der ganzen Welt aufnehmen.

Im Verlaufe des Abends teilte der Vorsitzende mit, daß auch noch Herr Regierungsrat Scheurlen als Vertreter der Königlich Württembergischen Regierung erschienen sei, und verlas verschiedene Begrüßungsschreiben vom Badischen Ministerium des Innern, vom Freiherrn von Berlepsch, der durch Krankheit am Erscheinen verhindert ist, und von Dr. Freund (Berlin) namens der Landes-Versicherungsanstalt Berlin.

I. Sitzung.

Montag, den 17. Oktober, vormittags.

Vorsitzender Prinz Schönaich-Carolath eröffnet die Sitzung um 9½ Uhr und wiederholt die bereits gestern ausgesprochenen besten Wünsche für einen günstigen und glücklichen Verlauf der Verhandlungen; er teilt mit, daß die offiziellen Begrüßungen schon gestern abend stattgefunden haben und ersucht die Regierungsvertreter, am Vorstandstische Platz zu nehmen. Dann fährt er fort: Es sind die Meinungen darüber geteilt gewesen, ob eine Resolution hier zu fassen sein würde oder nicht. Viele haben den Wunsch nach einer Resolution ausgesprochen, andere Herren waren gegenteiliger Ansicht. Um nun unsere Verhandlungen möglichst zu fördern, möchte ich vorschlagen, daß die Versammlung selbst darüber entscheidet, ob eine Resolution irgend welcher Art einzubringen ist oder nicht.

Schriftsteller Paul Kampffmeyer (Berlin): Ich habe nur eine kurze Erklärung hier zu verlesen. Der Kongreß ist ja autonom und mag darüber entscheiden. Unsere Erklärung lautet:

Der Organisationsausschuß des I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongresses hat im Prinzip beschlossen, nur eine vom Organisationsausschuß akzeptierte Resolution vor dem Kongreß zur Abstimmung zu bringen. Wir bestreiten dem Ausschuß dieses Recht auf das Entschiedenste. Nachdem er eine Resolution über die Wohnungsreform überhaupt zuließ, beging er eine Inkonsequenz, indem er jede andere Resolution von der Abstimmung des Kongresses ausschloß.

Wir halten nur den Kongreß für kompetent, die Frage der Zulassung von Resolutionen zu entscheiden.

In der Voraussetzung, daß sich der Kongreß aus Billigkeits- und Gerechtigkeitsgründen dieser unserer Auffassung anschließt, unterbreiten wir dem Kongreß selbst folgende Resolution zur Beschlußfassung:

In Erwägung, daß der preußische Wohnungsgesetzentwurf

1. keine allgemeine, sich über das ganze Gebiet der preußischen Monarchie erstreckende obligatorische Ordnung des Wohnungswesens,
2. keine ausreichenden Normalbestimmungen über die notwendigen Erfordernisse für ein gesundes, menschliches Wohnen,
3. keine von Polizei unabhängige, kommunale Regelung des Wohnungswesens,

4. keine allgemeinen, kommunalen Wohnungsämter auf demokratischer Grundlage,
5. keine öffentlich-rechtliche Organisationen (staatliche oder kommunale Baubanken) zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues,
6. und keine Erweiterung des Expropriationsrechts herbeizuführen sucht,

erklären die Unterzeichneten den preußischen Wohnungsgesetzentwurf für ganz ungenügend zur Linderung der Wohnungsnot der arbeitenden Klasse. Sie halten eine Beseitigung der heutigen Wohnungsmißstände in dem preußischen Landtage, in dem Parlamente des Klassenprivilegs, und in der Gemeinde des Hausbesitzervorrechts für völlig ausgeschlossen. Sie ersehen nur in dem Staate des allgemeinen Wahlrechts und in der demokratischen, ihre Angelegenheiten selbst verwaltenden Gemeinde die wirksamen Träger einer tiefgreifenden Wohnungsreformpolitik.

Paul Kampffmeyer. L. Opisicius. Benno Schmidt. Henriette Fürth. Adolph Baumann. Hans Elbert. E. Simanowski. E. Fiebig. H. Erkes. A. Diener. E. Gräf. F. Hermann.

Vorsitzender: Wünscht einer der Herren hierzu das Wort?

Baumeister Hartwig (Dresden): Ich meine, daß die Frage, ob eine Resolution zu fassen sei, erst nach vorausgegangener Debatte zu entscheiden ist. Man kann doch unmöglich das Urteil eher fassen, als die Verhandlungen sich abgespielt haben. Es gibt viele Versammlungen — ich erinnere an den Verein für öffentliche Gesundheitspflege — die von einer Resolution absehen, und ich beantrage deshalb, indem ich das Wort zur Geschäftsordnung genommen habe, diese Frage auszusetzen, bis sich am Ende der Verhandlungen übersehen läßt, ob eine Resolution als ersprießlich anzusehen sei.

Oberbürgermeister Werner (Kottbus): Ich möchte mich dafür aussprechen, daß wir sofort beschließen, und daß es richtiger sein wird, keine Resolution zu fassen. Wenn wir nicht sofort beschließen, laden wir dem Vorstand eine große Verantwortung auf. Es wird sich ein großer Teil der Versammlung damit beschäftigen, Resolutionen aufzusetzen, und der Herr Vorsitzende wird während der Verhandlungen diese Resolutionen studieren müssen. Ich meine, diese Arbeit können wir ihm wirklich abnehmen. Was die Sache anbetrifft, so stehe ich auf dem Standpunkt, daß derartige Kongresse ihren Schwerpunkt nicht in Resolutionen haben. Ein Kongreß, in dem einzelne für die Sache begeisterte Herren neben Vertretern von Interessengruppen und Behörden sitzen, darf nicht durch eine Zufallsresolution sein Ende erreichen.

Vorsitzender: Meine Pflicht ist es, die Verhandlungen des Kongresses möglichst zu fördern. Vorbedingung dabei ist, daß der Stein des Anstoßes möglichst aus dem Wege geräumt wird. Es hat sich niemand mehr zum Worte gemeldet, wir kommen zur Abstimmung. Ich bitte diejenigen Herren, welche meinem Vorschlage entsprechend von einer Resolution Abstand nehmen wollen, die Hand zu erheben. (Geschieht.)

Das ist die große Mehrheit. Die Versammlung hat also beschlossen, von einer Resolution Abstand zu nehmen. (Beifall.) Namens des Vorstandes schlage ich Ihnen nun vor, als Ehrenpräsidenten Herrn Oberbürgermeister Dr. Adickes zu wählen, der in kurzer Zeit erscheinen wird, ferner als Ehrenvizepräsidenten die Herren Geh. Baurat Stübben (Posen), Oberbaurat Professor Baumeister (Karlsruhe), Wilhelm Merton (Frankfurt), Professor Albrecht (Berlin), Stadtrat Dr. Flesch (Frankfurt a. M.) und Oberbürgermeister Becker (Köln). Ich darf wohl, da sich kein Widerspruch erhebt, Ihr Einverständnis annehmen.

Ich möchte noch bemerken, daß wir auch die Freude haben, den Herrn Regierungspräsidenten von Wiesbaden in unserer Mitte zu sehen.

Dann würden wir in den ersten Punkt unserer Tagesordnung einzutreten haben:

Die tatsächliche Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland in den letzten Jahrzehnten.

Berichterstatter ist Herr Professor Dr. Pohle von der Akademie für Sozial- und Handelswissenschaften in Frankfurt a. M.

Meine Damen und Herren! Mir ist der Auftrag zu Teil geworden, als Einleitung zu Ihren Verhandlungen Ihnen einen Überblick zu geben über die tatsächliche Entwicklung der Wohnungszustände in Deutschland in neuerer Zeit. Da erhebt sich zunächst die Frage: Wann hat die letzte Periode der deutschen Wirtschaftsgeschichte begonnen, die Periode, in der auch die Wohnungsverhältnisse großer Teile unserer Bevölkerung eine wesentliche Umgestaltung erfahren haben? Der Zeitpunkt, an dem der Einschnitt zu machen ist, ist nicht schwer zu finden. Die Einigung der deutschen Stämme und die Gründung des neuen Reichs bedeuten nicht nur in der politischen, sondern auch in der Wirtschaftsgeschichte Deutschlands den Beginn einer neuen Periode. Das geht aus folgenden Zahlen deutlich hervor: Stellen wir auf die eine Seite die überwiegend landwirtschaftlichen Teile Deutschlands, nämlich die sieben östlichen Provinzen Preußens, dazu die beiden Mecklenburg und das Großherzogtum Hessen, auf die andere Seite dagegen die gesamten übrigen Gebietsteile des heutigen deutschen Reichs und untersuchen wir die Schnelligkeit des Bevölkerungswachstums seit 1816 in den so abgegrenzten Bezirken, so ergibt sich, daß die beiden Gebiete in den Perioden 1816 bis 1871 und 1871 bis 1900 ihre Rollen hinsichtlich des Tempos der Bevölkerungszunahme vollkommen getauscht haben. Von 1816 bis 71 nahm die Volkszahl in den überwiegend agrarischen Distrikten des deutschen Ostens um fast 91%, in West- und Süddeutschland dagegen

nur um wenig über 23% zu. Von 1871 bis 1900 umgekehrt in Ostelbien nur eine Zunahme von 26%, im industriellen Westen und Süden dagegen eine solche von fast 80%. Das Ende der 60er und der Anfang der 70er Jahre bedeuten also einen Wendepunkt in der Wirtschaftsgeschichte Deutschlands. Seit dieser Zeit ist die deutsche Volkswirtschaft in einen neuen Abschnitt ihrer Entwickelung eingetreten, einen Abschnitt, der bekanntlich vor allem durch zwei Erscheinungen gekennzeichnet ist: einmal das immer stärkere Hervortreten der Industrie bei relativer Abnahme der Landwirtschaft, und zum andern die gleichzeitige Umgestaltung der Industrie durch das Vordringen des mechanischen Großbetriebs mit seiner kapitalistischen Produktionsweise.

Wie haben sich nun in dem genannten Zeitraum, in der Periode des Übergangs Deutschlands vom Agrarstaat zum Industriestaat, der seine Fabrikate in immer steigendem Maße im Auslande abzusetzen trachtet, die Wohnungsverhältnisse entwickelt? Wachsende Industrialisierung bedeutet, wie die Verhältnisse heute einmal liegen, auch immer Zunahme der städtischen auf Kosten der ländlichen Bevölkerung. Locken den industriellen Unternehmer mehr die Produktions- und Absatzvorteile, welche die Stadt als Standort der gewerblichen Tätigkeit bietet, in die Stadt, so sind es bei dem Industriearbeiter mehr soziale Momente, durch die die Stadt die gleiche Anziehungskraft auf ihn ausübt. Der Zug in die Stadt entspringt bei den Arbeitern zum großen Teil ganz anderen als rein materiellen Beweggründen. Die größere Unabhängigkeit, die der Arbeiter in der Stadt findet, der reichere Inhalt, den das städtische Leben bietet, der erleichterte Zusammenschluß mit den Arbeitsgenossen, sie sind sicher ebenso starke Zugkräfte wie die höheren Löhne und die dauerndere Beschäftigung, die der Arbeiter in der Stadt zu finden hofft. In ihrer Vereinigung wirken diese Umstände so stark, daß auch in solchen Gewerbezweigen, in denen aus Produktionsrücksichten eine Verlegung der Industrie auf das platte Land möglich wäre, sie doch meist am Widerspruch der Arbeiter scheitern würde. Von Maschinenfabrikanten z. B. habe ich gehört, daß es ihnen bei einer Verlegung ihrer Betriebe auf das Land absolut unmöglich sein würde, fernerhin noch gute Arbeiter zu bekommen. Für den Arbeiter hat eben der mittelalterliche Rechtssatz „Stadtluft macht frei“ noch immer eine gewisse gesellschaftliche Geltung.

Die erste und wichtigste Wirkung, welche die Verschiebung des Schwerpunktes der deutschen Volkswirtschaft zur Industrie hin auf die Wohnungszustände gehabt hat, war demgemäß ein rasches Anwachsen der städtischen Bevölkerung. Noch bis zum Ende der 50er Jahre hatte in Preußen die ländliche Bevölkerung nicht viel langsamer zugenommen als die städtische. Seit 1870 dagegen ist im deutschen Reiche ein vollständiger Stillstand des Wachstums der ländlichen Bevölkerung eingetreten, und die ganze gewaltige Bevölkerungszunahme, die Deutschland in den letzten 30 Jahren zu verzeichnen hatte, hat sich so verteilt, daß das platte Land nichts und die Städte alles bekommen haben. Den Löwenanteil an dieser Entwicklung haben die Großstädte, die Städte mit mehr als 100 000

Einwohnern davon getragen. 1871 betrug ihre Zahl im deutschen Reiche erst acht, 1900 dagegen 33, und bei der Gründung des Reichs wohnten in ihren Mauern noch nicht ganz 5, am Schluß des Jahrhunderts dagegen über 16% der Gesamtbevölkerung.

Durch die rapide Entfaltung der Industrie und des Städtewesens ist in der Hauptsache die moderne Wohnungsfrage geschaffen worden. So richtig es ist, daß es auch auf dem platten Lande und in den kleinen Städten eine Wohnungsfrage gibt, so ist es doch zweifellos, daß das, was die allgemeine Aufmerksamkeit auf die Wohnungszustände gelenkt hat und was die Sozialpolitiker treibt, immer wieder mit heißem Bemühen über Maßregeln zur Verbesserung dieser Zustände nachzusinnen, das rasche Anwachsen der Großstädte mit seinen Folgeerscheinungen, dem Zusammendrängen immer größerer Menschenmengen auf der gleichen Bodenfläche, dem schnellen Ansteigen der Boden- und Mietpreise usw. gewesen ist. Ist auch die Wohnungsfrage keine ausschließlich großstädtische Erscheinung, so ist sie doch erst durch die Entwicklung der Verhältnisse in den größeren Städten eine brennende Frage geworden. In den Großstädten liegt der Schwerpunkt der ganzen Wohnungsfrage. Auf die Schilderung der Entwickelung der großstädtischen Wohnungsverhältnisse muß sich auch mein Referat so gut wie ausschließlich beschränken. Denn die großen Städte sind mit wenigen Ausnahmen die einzigen Gemeinden in Deutschland, von denen wir einigermaßen zuverlässige Unterlagen zur Beurteilung der tatsächlichen Entwicklung der Wohnungsverhältnisse besitzen. Auf das Material, das die statistischen Ämter der großen Städte durch ihre meist schon öfter wiederholten wohnungsstatistischen Erhebungen geliefert haben, wird sich die folgende Darstellung in der Hauptsache stützen. Schon mit Rücksicht auf die knappe mir zugemessene Zeit können dabei aber nur die großen durchgehenden Züge der Entwicklung behandelt werden, alle Kleinmalerei dagegen hat zu unterbleiben. Welches sind nun die allgemeinen Tendenzen, von denen die neuere Entwickelung der großstädtischen Wohnungsverhältnisse bei uns beherrscht ist? Zeigen die Zustände insbesondere eine Neigung sich zu verschlechtern, wenigstens nach bestimmten Richtungen, oder aber ist umgekehrt eine Tendenz zur Verbesserung wahrzunehmen? Das ist naturgemäß die große Frage, die uns hier in erster Linie, interessiert, wenn auch mit ihrer Bejahung oder Verneinung direkt über die Zweckmäßigkeit eines gesetzgeberischen Vorgehens behufs Verbesserung der Wohnungsverhältnisse noch gar nichts entschieden wird.

Bei der Beantwortung der Frage nach der allgemeinen Tendenz in der Entwicklung der Wohnungsverhältnisse muß man sich vor allem vor dem Fehler hüten, der leider nur zu oft begangen wird, daß man sein Urteil aus der Beobachtung zu kurzer Zeiträume ableitet und dabei nicht berücksichtigt, ob in dem fraglichen Zeitabschnitt etwa besondere Verhältnisse vorhanden waren, die das Resultat nach der einen oder anderen Richtung zu verschieben geeignet waren. Wenn man etwa nur Perioden von fünf Jahren ins Auge faßt, — und

die wohnungsstatistischen Untersuchungen sind ja zum großen Teile in fünfjährigen Zwischenräumen wiederholt worden, — dann kann man mit Leichtigkeit auf Grund der Tatsachen je nachdem eine pessimistische oder aber auch eine optimistische Auffassung der Entwicklung der Wohnungsverhältnisse vertreten. Es kommt dann nämlich alles darauf an, ob der Zeitraum, für den man die Untersuchung anstellt, einer Periode des allgemeinen geschäftlichen Aufschwunges oder aber einer solchen des Niederganges oder wenigstens Stillstandes angehört. Das ist aber ein Umstand von ganz entscheidender Bedeutung. Denn die Entwicklung der Wohnungsverhältnisse vollzieht sich nicht gleichmäßig immer nach denselben Richtungen, sondern auf vielen Gebieten des Wohnungswesens und zwar solchen von hervorragender Wichtigkeit, wird die nach einer bestimmten Richtung verlaufende allgemeine Bewegung in gewissen Zwischenräumen oft wieder durch Rückschläge von kürzerer oder längerer Dauer unterbrochen. Die Gesamtentwicklung zeigt dann das Bild einer mehrfach gebrochenen Linie, die Entwicklung kreuzt sich gleichsam vorwärts. Und zwar zeigen eigentümlicherweise die Zeiten des allgemeinen geschäftlichen Aufschwungs, die Hausse- oder Expansionsperioden, in wichtigen Beziehungen oft eine Tendenz zur Verschlechterung der Wohnverhältnisse, während in den Depressions- oder Kontraktionsperioden die Wohnverhältnisse wieder günstiger sich gestalten. Bei dieser eigenartigen Erscheinung wirken verschiedene Umstände zusammen. In den Zeiten günstiger industrieller Konjunktur nimmt einmal die Zuwanderung der Landbevölkerung in die Städte oft in kurzer Zeit ganz gewaltigen Umfang an. Das bedeutet m. a. W. ein schnelles Anwachsen der Nachfrage nach Wohnungen. Auf der anderen Seite gerät in Zeiten günstiger industrieller Konjunktur gewöhnlich die Bautätigkeit ins Stocken. In der Wohnungsproduktion wechseln heute regelmäßig Perioden von sehr verschiedener Lebhaftigkeit in gewissen Zwischenräumen mit einander ab, bald bleibt die Bautätigkeit eine Zeit lang erheblich hinter dem Wohnungsbedarf zurück, bald wieder übertrifft sie ihn Jahre lang ganz erheblich. Und zwar verlaufen die Gezeiten der Wohnungsproduktion eigentümlicherweise gerade entgegengesetzt der allgemeinen Wellenbewegung unseres Wirtschaftslebens, wie Sie z. B. aus den Ziffern über den Gang der Bautätigkeit in Frankfurt a. M. und Hamburg auf S. 31 meines Vorberichts deutlich ersehen können. In der Depressionszeit, in der sich das deutsche Wirtschaftsleben in der ersten Hälfte der 90er Jahre und dann wieder seit 1901 befand, war sowohl in Hamburg als in Frankfurt a. M. der jährliche Wohnungszuwachs ganz erheblich größer als in den Perioden des geschäftlichen Aufschwunges am Ende der 80er Jahre und in den Jahren 1896 bis 1900. So fällt also die Flutzeit der Wohnungsproduktion in die Depressionsperioden, die Ebbe dagegen in die Hausseperioden der Industrie. Diese zunächst wohl befremdende Erscheinung findet ihre Erklärung sehr einfach in der verschiedenen Höhe der Baukosten in Hausse- und in Depressionsperioden. Der wesentlich niedrigere Stand

des Zinsfußes, der Baumaterialpreise und oft auch der Arbeitslöhne veranlaßt die Bauspekulation ihre Tätigkeit vorwiegend auf die Zeiten des wirtschaftlichen Niedergangs oder Stillstandes zu verlegen. Obwohl in solchen Zeiten die Wohnungsnachfrage nachläßt, brauchen sich die Bauunternehmer, die neue Wohnungen herstellen, dadurch in ihrer Baulust doch nicht stören zu lassen. Denn neue Wohnungen sind gewöhnlich gesuchter als alte. Nicht die Bauunternehmer haben also darunter zu leiden, wenn eine Wohnungsüberproduktion eintritt und die Zahl der leerstehenden Wohnungen schnell wächst. Denn es handelt sich, wie man z. B. für Leipzig statistisch festgestellt hat, zum größten Teil nicht um das Unvermietetbleiben der von der Bautätigkeit neu geschaffenen Wohnungen, sondern um das Leerwerden älterer, in früheren Jahren gebauter Wohnungen.

Diese beiden Umstände nun: Anwachsen der Wohnungsnachfrage infolge vermehrten Zuzugs vom Lande, und Abnahme des Wohnungsangebots infolge Einschränkung der Bautätigkeit, führen in Aufschwungsperioden leicht zu einer ungünstigen Gestaltung der Wohnungsverhältnisse. Die Verschiebung in dem Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ruft ein starkes Anziehen der Mietpreise, dieses wieder ein dichteres Zusammendrängen der Bevölkerung in den Wohnungen hervor. Dazu gesellt sich in Aufschwungsperioden oft auch eine Zunahme des Untermieterwesens, weil die vom Lande zuwandernden Massen zum großen Teil dem unverheirateten Bevölkerungselemente angehören oder wenigstens zunächst ohne ihre Familie in die Stadt ziehen. In Leipzig z. B. steigt von 1867 bis 1871 der Teilsatz der Zimmermieter und Schlafleute unter je 1000 Haushaltungsmitgliedern von 138 auf 184, er sinkt dann bis zur Mitte der 80er Jahre auf 133, ist aber 1890, also am Schluß einer Periode des geschäftlichen Aufschwungs, wieder auf 142 gestiegen. Von da geht er bis 1895 im absteigenden Ast der wirtschaftlichen Bewegung auf 118,4 zurück, um im Jahre der Hochkonjunktur 1900 noch einmal auf rund 125 anzusteigen. Ähnlich läßt sich in einigen Städten, in denen die Wohndichtigkeit sonst eine Tendenz zur Abnahme zeigt, in Perioden des Aufschwungs eine rückläufige Bewegung in dieser Entwicklung wahrnehmen, so z. B. von 1895 bis 1900 in Frankfurt a. M. In den Jahren der Blüte der Industrie gehen ferner die Mietpreise gewöhnlich außerordentlich stark in die Höhe und erreichen oft einen Stand, den sie dann auf die Dauer doch nicht behaupten können. So zeigt das Jahr 1895 in einer Reihe von Städten, z. B. Leipzig, Breslau, Magdeburg, einen Rückgang des durchschnittlichen Mietpreises für ein heizbares Zimmer im Vergleich mit 1890. Von 1895 bis 1900 trat dann aber wieder ein starkes Anziehen der Mietpreise ein, dem jedoch, wie die Zahlen für Leipzig auf S. 21 des Vorberichts zeigen, auch bereits ein teilweises Sinken gefolgt ist.

Das alles zeigt deutlich, wie man sich bei der Untersuchung der Tendenzen in der Entwicklung der Wohnungsverhältnisse davor hüten

muß, seine Schlußfolgerungen auf die Beobachtung zu kurzer Zeiträume aufzubauen. Gegen diesen Grundsatz hat leider auch die Begründung des preußischen Wohnungsgesetzentwurfs bei der Besprechung der Frage der leerstehenden Wohnungen verstoßen. Die Begründung glaubt sich durch Vergleichung der Ziffern der leerstehenden Wohnungen in einer Anzahl preußischer Städte für die Jahre 1900, 1895 und 1890 zu dem Urteil berechtigt, daß die Prozentziffer der leerstehenden Wohnungen im allgemeinen eine Neigung zum Sinken zeige, und daß es sich dabei auch nicht um eine Erscheinung handle, die im Wege des freien Spiels der wirtschaftlichen Kräfte nach einiger Zeit von selbst verschwinden werde. Die Zahlenreihen, die ich auf den Seiten 27 bis 30 meines Vorberichts über die Schwankungen in dem Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkte zusammengestellt habe, ergeben, daß diese Auffassung unhaltbar ist. Die Zahlen lassen von einer anhaltend rückläufigen Bewegung in den Prozentziffern der leerstehenden Wohnungen nichts erkennen, aus ihnen ergibt sich vielmehr der Satz: Die Zahl der leerstehenden Wohnungen nimmt regelmäßig ab in Zeiten des allgemeinen geschäftlichen Aufschwungs, um in den darauffolgenden Depressionsperioden ebenso schnell wieder zuzunehmen. Die Abweichungen von dem als normal zu betrachtenden Vorrat von etwa 3 % leerstehenden Wohnungen, die dabei vorkommen, korrigieren sich nach kurzer Frist immer wieder von selbst Die angezogenen Zahlen meines Vorberichts lassen zugleich die Unrichtigkeit einer anderen Auffassung der Begründung des Wohnungsgesetzentwurfs erkennen, die ebenfalls aus einem unzureichenden statistischen Material abgeleitet ist. Die Begründung behauptet, daß bei den kleinen Wohnungen in der Regel der Teilsatz der leerstehenden besonders gering sei, geringer als bei den größeren Wohnungen. Prüft man aber das vorhandene statistische Material etwas genauer, so wird man auf diesem Gebiete folgende Regel entdecken: In den Jahren des allgemeinen geschäftlichen Aufschwungs ist allerdings bei den kleinen Wohnungen der Prozentsatz der leerstehenden gewöhnlich geringer als bei den großen, den Wohnungen mit 4, 5, 6 und mehr Zimmern. In den darauffolgenden Jahren des Niedergangs kehrt sich jedoch häufig das Verhältnis gerade um. Da wird auf einmal bei den Kleinwohnungen der Teilsatz der leerstehenden viel höher als bei den größeren. Bei den Kleinwohnungen finden wir demgemäß im Gegensatz zu einer weit verbreiteten Anschauung innerhalb weniger Jahre oft viel stärkere Schwankungen in den Prozentziffern der leerstehenden Wohnungen als bei den großen.

Diese kritischen Bemerkungen zielen ebenso wie die vorhergehenden Ausführungen alle auf denselben Punkt. Sie sollen Ihnen die Richtigkeit des Satzes beweisen, den ich nicht nachdrücklich genug betonen kann, da ich in ihm das Hauptergebnis des ersten Abschnitts unserer Betrachtungen erblicke: Der Gang der neueren Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland ist nur dann richtig zu verstehen, wenn man sich immer gegenwärtig hält, daß diese

Entwicklung genau so wie die auf vielen anderen Gebieten des Wirtschaftslebens den Charakter einer Bewegung trägt, die nicht gleichmäßig beständig in derselben Richtung fortschreitet, sondern die häufig durch Rückschläge unterbrochen wird. Darum darf aber nur mit größter Behutsamkeit und nur bei Zugrundelegung von Zeiträumen, die einige Jahrzehnte umfassen, an die Aufstellung allgemeiner Entwicklungstendenzen gegangen werden.

Wenn wir uns nun mit der hiernach gebotenen Vorsicht an die Aufgabe wagen, die wichtigsten, durchgehenden Züge in der neuen Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in den großen Städten hervorzuheben, so erfordern vor allem vier Erscheinungen, die sich da feststellen lassen, eine kurze Besprechung, nämlich:

1. die schnell zunehmende Besiedlungsdichtigkeit auf dem Boden der Großstädte;
2. die veränderte Verteilung der Bevölkerung auf die verschiedenen Wohnungsgrößenklassen;
3. die, wenn auch nur langsam, fast überall abnehmende Wohndichtigkeit; endlich
4. das Ansteigen der Mietpreise, das Teurerwerden der Wohnungen.

Diese vier Haupttendenzen der Entwicklung nochmals durch Zahlen oder Einzelbeispiele zu illustrieren, muß ich mir versagen. Ich werde wegen des Beweismaterials immer nur kurz auf die betreffenden Abschnitte meines gedruckten Vorberichts verweisen. In welchem Maße zunächst die Besiedlungsdichtigkeit auf dem Boden der großen Städte zugenommen hat, können Sie aus den Zahlen auf Seite 4 bis 6 entnehmen. Sie sehen da, wie die auf derselben Fläche wohnende Einwohnerzahl im Durchschnitt der aufgeführten Städte seit 1871 sich mehr als verdoppelt hat. In vielen Städten hat die Bevölkerungsdichtigkeit auf den Hektar sich im letzten Menschenalter sogar mehr als verdreifacht, in allen hat sie zum Mindesten um die Hälfte zugenommen. Die Zunahme der Besiedlungsdichtigkeit hat selbstverständlich auch auf die Wohnweise der Bevölkerung einen Einfluß ausgeübt, und zwar äußert sich dieser Einfluß vor allem nach folgenden Richtungen, wie die Zusammenstellungen unter III zeigen: die durchschnittliche Einwohnerzahl eines bewohnten Grundstückes ist überall beträchtlich gestiegen, ebenso haben die Grundstücke, in denen mehr als 11 Haushaltungen oder Wohnungen sich befinden oder kurz gesagt: die Mietkasernen überall ihren Anteil an der Gesamtzahl der bewohnten Grundstücke beträchtlich vermehrt. Vor allem aber wohnt jetzt überall ein viel größerer Bruchteil der Gesamtbevölkerung als früher in Wohnungen, die im dritten und vierten Stockwerk oder noch höher gelegen sind. Die wachsende Besiedelungsdichtigkeit ist also gleichbedeutend mit einer zunehmenden Ausnutzung des städtischen Bodens, einer steigenden Intensität der Bebauung. Seit dem Anfang der 90er Jahre hat man dieser Entwicklung an verschiedenen Orten durch den Erlaß von Bauordnungen, die wenigstens für gewisse Bezirke eine mehr weiträumige Bebauung forderten, Einhalt zu tun versucht, allein der Prozeß ist dadurch nicht völlig zum Stillstand ge-

kommen, sondern ist nur etwas verlangsamt worden. Und vorläufig ist auch noch kein Ende dieser Entwicklung abzusehen, die nur die notwendige Kehrseite des Übergangs Deutschlands zum überwiegenden Industriestaat darstellt. Solange die deutsche Volkswirtschaft den in den letzten Jahrzehnten betretenen Weg zum Exportindustriesystem weiterwandelt und solange die Städte noch der günstigste Standort für den Betrieb der meisten Gewerbezweige sind, so lange wird auch die wachsende Industrie einen Saugapparat bilden, der den Bevölkerzuwachs des platten Landes in die Städte zieht und hier ein Zusammenballen immer größerer Menschenmassen bewirkt. Alle Deklamationen über die Notwendigkeit einer systematischen Dezentralisation der Großstädte werden hieran nichts ändern, solange sich die gegenwärtigen Verhältnisse auf dem Weltmarkt nicht wesentlich ändern oder solange nicht wenigstens die Stadt ihre jetzigen Vorzüge als Standort für den Betrieb der Industrie verliert. Man wird vielleicht hier und da Experimente mit der Begründung von Gartenstädten oder mit der Verlegung einzelner Industrie-Unternehmungen auf das Land anstellen, im Großen und Ganzen aber wird sich in der nächsten Zeit die Entwicklung, in der wir jetzt begriffen sind, unverändert fortsetzen, wenn vielleicht auch nicht in dem bisherigen Tempo. Man mag diese Erscheinung beklagen — und ich verkenne die hygienischen und sonstigen Gefahren, welche die Zunahme der Besiedlungsdichtigkeit auf dem Boden der Großstädte in sich birgt, insbesondere die Entfernung des Menschen von der Natur, zu der sie leicht führt, durchaus nicht, — aber man muß mit ihr für die nächsten Jahrzehnte als mit einer gegebenen Tatsache rechnen. Denn irgend stärkere wirtschaftliche Momente, die auf eine Rückbildung der heutigen Entwicklung der Großstädte hinwirken könnten, sind noch nirgends zu entdecken. Wer auf eine solche Rückbildung hofft, der gibt sich entweder utopistischen Erwartungen hin, oder er spekuliert auf den Zusammenbruch eines großen Teiles unserer Industrie. Das hieße aber den Teufel durch Beelzebub austreiben. Etwas Großes wäre schon gewonnen, wenn es gelänge, das Tempo des Anwachsens der Großstädte etwas zu verlangsamen, ohne dadurch unsere aufsteigende volkswirtschaftliche Entwicklung zu hemmen.

Die zweite Erscheinung, die ich vorhin hervorhob, war die veränderte Verteilung der Bevölkerung auf die verschiedenen Wohnungsgrößenklassen. Die nötigen statistischen Angaben hierüber finden Sie auf den Seiten 9 und 10. Sie sehen da, wie in allen Städten ein neuer Wohnungstypus stärker in den Vordergrund tritt und seinen Platz erweitert. Das sind die Wohnungen von mittlerer Größe, die Wohnungen mit zwei, drei und in einigen Städten auch noch die mit vier heizbaren Zimmern, die auf Kosten der ganz kleinen sowie auch der größeren Wohnungen überall einen Zuwachs aufzuweisen haben. In den Städten des Ostens sind es mehr die Zweizimmerwohnungen, in denen des reicheren Westens dagegen mehr die Dreizimmerwohnungen, zu deren Gunsten diese Umwälzung erfolgt. In der relativen Abnahme der ganz kleinen sowie vielfach auch der größeren Wohnungen

kommt ein gewisser demokratischer Zug in unserem Wohnungswesen zum Ausdruck, die Extreme treten zurück und ein Wohnungstypus von mittlerer Größe beherrscht das Feld. Trotz dieser Umgestaltung bleibt aber der Bruchteil der Bevölkerung, der in Einzimmerwohnungen mit oder ohne Zubehör haust, immer noch groß genug. Die Begründung des preußischen Wohnungsgesetzentwurfs bezeichnet ihn sogar als größer, als er bei einigermaßen gesunden Wohnungsverhältnissen sein dürfte. Alle derartigen allgemeinen Urteile schweben indessen völlig in der Luft, da wir keinen sicheren Anhaltspunkt zu einem Urteil darüber haben, welcher Bruchteil der Bevölkerung bei gesunden Wohnungszuständen in Einzimmerwohnungen untergebracht sein darf. Manche Sozialpolitiker gehen ja sogar so weit, die Einzimmerwohnung überhaupt für einen am besten ganz zu beseitigenden Wohnungstypus zu erklären. Gegen diese Auffassung sprechen aber die Zahlen über die Ursachen des Wohnungswechsels in Frankfurt a. M., die ich auf den letzten beiden Seiten meines Vorberichts mitgeteilt habe. Sie lehren die interessante Tatsache, daß von den mehr als 2000 Einzimmerwohnungen, die im Durchschnitt der Jahre 1898 bis 1903 in Frankfurt a. M. jährlich neu bezogen wurden, rund immer die Hälfte von neugegründeten Haushaltungen, insbesondere jungen Ehepaaren, bezogen wurde. Ein junges Ehepaar, das seinen neuen Haushalt bescheiden in einer Einzimmerwohnung anfängt, ist doch aber eine Erscheinung, gegen die sich vom sozial-politischen Standpunkte sicher nichts einwenden läßt. Wir wissen ferner nicht, ob die Zahl der Einzimmerwohnungen, insbesondere derjenigen ohne Küche, nicht dadurch in manchen Städten von der Statistik künstlich vergrößert worden ist, daß die Räume, die in großen Anstalten, z. B. in Krankenhäusern von den Ärzten, Pflegern usw. benutzt werden, als ebensoviele Wohnungen gezählt worden sind. Ich möchte mich daher damit begnügen, einfach die Tatsache festzustellen, daß der Bruchteil der Bevölkerung, der in Einzimmerwohnungen Unterkunft gefunden hat, in allen deutschen Städten, für die Zahlen vorliegen, in einem zum Teil ganz außerordentlich starken Rückgange begriffen ist. Diese Verschiebung in der relativen Stärke der einzelnen Wohnungstypen ist wohl in erster Linie durch wirtschaftliche und bautechnische Verhältnisse hervorgerufen worden. Das moderne Miethaus läßt sich besser ausnutzen und einteilen, wenn weniger Ein- und mehr Zwei- und Dreizimmerwohnungen darin hergestellt werden. Für die veränderte Verteilung der Wohnungen auf die verschiedenen Größenklassen sind also wohl zunächst die Interessen der Bauunternehmer und Hausbesitzer maßgebend gewesen. Daneben aber erhebt sich die Frage, ob in dieser Verschiebung nicht auch eine veränderte und zwar eine günstigere Wohnweise der großstädtischen Bevölkerung zum Ausdruck kommt. Eine relative Abnahme der Einzimmer- und eine Zunahme der Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen **kann** auf eine Verbesserung der durchschnittlichen Wohnverhältnisse hindeuten, sie braucht es aber nicht. Gegen die Annahme, daß die konstatierte Verschiebung aus einer günstigeren Gestaltung der Wohnverhältnisse zu erklären sei, hat man den Einwand

erhoben, daß in den Drei- und Vierzimmerwohnungen eine besonders starke Zunahme des Untermieterwesens eingetreten sei. Ein Beweis dafür, daß durch die wachsende Zahl der Aftermieter und Schlafleute die Einwirkung der Zunahme der Zwei- und Dreizimmerwohnungen auf die Wohnverhältnisse vollkommen ausgeglichen worden sei, ist meines Wissens bisher aber nirgends geführt worden. Und dagegen spricht auch, daß das Untermieterwesen, wenn es auch in erster Linie mit dem Stande der geschäftlichen Konjunktur sich ausdehnt und wieder zusammenzieht, im großen und ganzen doch eine deutlich erkennbare Tendenz zur Abnahme zeigt.

Die Frage, ob in der veränderten Vertretung der einzelnen Wohnungsgrößenklassen auch eine veränderte Wohnweise der Bevölkerung sich widerspiegelt, ist mit Sicherheit überhaupt nur zu beantworten, wenn man den Entwicklungsgang der Wohndichtigkeit untersucht. Damit komme ich auf den dritten der vorhin berührten vier Punkte. Über die Entwicklung der Wohndichtigkeit, die etwas ganz anderes ist als die Besiedelungsdichtigkeit, geben die Tabellen auf den Seiten 12 bis 18 des Vorberichts Auskunft. Ich habe diesen Punkt besonders ausführlich behandeln zu müssen geglaubt, weil er für die Beurteilung der Wohnungszustände von ganz hervorragender Wichtigkeit ist. Die Tabellen lassen sämtlich eine, wenn auch meist nur langsam vor sich gehende und manchmal durch Rückschläge unterbrochene Abnahme der Wohndichtigkeit erkennen. Und zwar ist nicht nur die Zahl der Menschen, die durchschnittlich in einer Wohnung zusammen leben müssen, gesunken, was noch nicht viel besagen würde, sondern auch bei den einzelnen Wohnungsgrößenklassen, und insbesondere bei den Kleinwohnungen wiederholt sich fast regelmäßig die Erscheinung, daß die Zahl der Bewohner, die auf ein heizbares Zimmer oder auf eine Wohnung entfällt, kleiner geworden ist. Wie speziell bei den Kleinwohnungen in Berlin, Frankfurt a. M., Leipzig und Breslau, — für welche Städte wir den Gang der Verhältnisse etwas weiter zurück verfolgen können —, die Zahl der nur von wenigen Personen bewohnten Wohnungen zu-, die der stark bewohnten dagegen abgenommen hat, zeigen die Tabellen auf den S. 16 und 17. Auch die sogenannten „übervölkerten" Wohnungen befinden sich in den meisten Städten in einer rückläufigen Bewegung. Ob auf die Statistik der übervölkerten Wohnungen, wie sie jetzt meist geführt wird, freilich überhaupt viel zu geben ist, das ist eine andere Frage. Die hier anwesenden Herren Städtestatistiker werden wohl gleich mir der Statistik der übervölkerten Wohnungen ziemlich skeptisch gegenüberstehen. Jedenfalls ist, wenn die bei den allgemeinen Wohnungsaufnahmen als übervölkert ermittelten Wohnungen nicht noch einer eingehenden Spezialuntersuchung unterworfen werden, die Gefahr vorhanden, daß Wohnungen in die Kategorie der übervölkerten gerechnet werden, bei denen in Wahrheit von einer Übervölkerung nicht gesprochen werden kann. Bei der 1895 in den fünf größten württembergischen Städten vom Staate veranstalteten Wohnungsaufnahme stellte sich z. B. heraus, daß die übervölkerten kleinen Wohnungen häufig gerade Wohnungen von Hauseigentümern

sowie von selbständigen Gewerbetreibenden wie Gastwirten, Bäckern, Metzgern und Kleinhändlern waren. Der Anschein einer Übervölkerung wurde in diesen Fällen dadurch hervorgerufen, daß als Wohnung nur ein einziges heizbares Zimmer oben im Hause figurierte. Die Wohnräume dagegen, die daneben in dem unten im Hause gelegenen Gewerbslokale wohl noch vorhanden waren, wurden nicht mit in Betracht gezogen.

Es ist nun möglich, daß die allgemeine Abnahme der Wohndichtigkeit, die sich für die letzten Jahrzehnte konstatieren läßt, ihre Erklärung zum größten Teile in einem höchst einfachen Umstande findet. In demselben Zeitraum ist nämlich auch die Zahl der Personen, die auf eine Haushaltung im Durchschnitt kommen, gesunken, das heißt mit anderen Worten: die Durchschnittsgröße der Familien wird im deutschen Reiche geringer. Selbst wenn aber die Erscheinung zum großen Teil auf diese Weise zu erklären sein sollte, so bleibt sie doch unter allen Umständen eine sehr erfreuliche Tatsache. Soviel Mißstände im Wohnungswesen großer Teile der Bevölkerung auch noch vorhanden sein mögen, wenn man sie vom Standpunkte des an sich Wünschenswerten aus betrachtet, es geht dann doch nach einer wichtigen Richtung auf dem Gebiete des Wohnungswesens vorwärts, und zwar hat die freie wirtschaftliche Entwicklung von selbst diesen Fortschritt bewirkt, ohne dabei von einer staatlichen Wohnungsreform großen oder auch nur kleinen Stils unterstützt zu sein. Und der Fortschritt, der in der Abnahme der durchschnittlichen Wohndichtigkeit liegt, ist um so bemerkenswerter, als er in einer Zeit steigender Mietpreise stattgefunden hat.

Das führt uns zum vierten und letzten Punkt, zu dem Anziehen der Wohnungsmieten, das sich in der Periode seit 1870 beobachten läßt. Das, wenn auch durch manche Rückschläge unterbrochene, im ganzen aber regelmäßige Anwachsen der Mietpreise ist zweifellos eine der betrübendsten Erscheinungen in der neueren Entwicklung der Wohnungsverhältnisse. Wie ist die Erscheinung zu erklären? Sie wird gewöhnlich auf die Steigerung des Bodenwertes in den großen Städten zurückgeführt. Und darüber kann ja auch kein Zweifel bestehen, daß das Teuerwerden des Wohnens zu einem ganz wesentlichen Teile durch das Höhergehen der städtischen Grundrente hervorgerufen worden ist. Wenn auch die von Professor Voigt für Berlin berechneten Zahlen, die auf S. 25 und 26 des Vorberichts abgedruckt sind, nur die Bedeutung von Annäherungswerten besitzen, so lassen sie doch deutlich erkennen, daß in Berlin jetzt auf den Kopf der Bevölkerung ein mehr als doppelt so großer Bodenwert entfällt wie in den Jahrzehnten vor der Gründung des Reichs. Also ist es schon richtig, daß bei dem Höhergehen der Mietpreise die größeren Summen, die jetzt für die Verzinsung des Bodenwertes aufzubringen sind, mitgewirkt haben, wenn auch ein Teil der Bodenwertsteigerung bloß scheinbar ist und auf dem Sinken des Zinsfußes beruht, das gleichzeitig eintrat. Falsch ist es nur, der Steigerung der Bodenpreise

allein die Schuld an dem Teuerwerden der Wohnungen aufzubürden, und falsch ist es vor allem, das Anwachsen der Bodenrente als eine ungesunde und innerlich unberechtigte Erscheinung anzusehen, die ganz oder auch nur zu einem wesentlichen Teile durch das Treiben der Bodenspekulanten veranlaßt sei. Das mir gestellte Thema verbietet mir, näher auf diesen Gegenstand einzugehen, darum sei nur soviel bemerkt: In einer Stadt, deren Einwohnerzahl fortwährend wächst und in der daher vor allem im Stadtinnern die Besiedlungsdichtigkeit zunimmt, ist das Anwachsen der Bodenwerte einer durchaus natürliche und notwendige Erscheinung, zu deren Erklärung es in keiner Weise des Heranziehens der Bodenspekulation bedarf. Die Bodenspekulation nutzt nur das Anwachsen der städtischen Grundrente für ihre Zweck aus, sie hat es aber ebensowenig geschaffen, wie ein Landwirt die Wertsteigerung hervorruft, die sein Grundbesitz dadurch erfährt, daß man auf ihm Kohlen oder Petroleum oder Kalisalze findet. Bewirkt wird die Steigerung der Bodenpreise durch die Konkurrenz, die sich die wachsende Menschenzahl um den Besitz des Bodens macht. Es ist ganz unmöglich, daß der Gesamtwert einer Bodenfläche unverändert bleibt, wenn auf ihr statt wie früher nur 50 bis 100 000 jetzt vielleicht 2 oder 300 000 wohnen und ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit nachgehen wollen. In einem sozialistisch verwalteten Gemeinwesen, in dem der Grund und Boden der Gesamtheit gehörte und die von der Zentralbehörde gebauten Wohnungen an den Meistbietenden vermietet würden, würden, trotzdem die Bodenspekulation vollkommen ausgeschaltet wäre, die Mietpreise nicht niedriger sein als sie heute in einer Stadt unter sonst gleichen Umständen sich bilden. Darum wird eine Wohnungsreform, die nicht die Steigerung der Bodenwerte als eine gegebene und notwendige Tatsache in Rechnung stellt, immer von vornherein prinzipiell verfehlt sein. Man kann wohl daran denken, den Gewinn aus der Bodenwertsteigerung in andere Taschen als die der privaten Grundbesitzer und Bodenspekulanten fließen zu lassen, die Tatsache des Wertvoller- und darum auch Teurerwerdens des städtischen Bodens selbst muß man aber als eine unabänderliche in Kauf nehmen. Sie ist die notwendige Konsequenz unserer ganzen großstädtisch-industriellen Entwicklung. Es ist, wenn Sie so wollen, eine Kehrseite des Übergangs Deutschlands zum überwiegenden Industriestaate, die hierin ihren Ausdruck findet.

Daß das Anwachsen der Mietpreise nicht ausschließlich auf das Konto des gestiegenen Bodenwertes gesetzt werden darf, das können Sie aus den schon vorhin erwähnten Berechnungen, die Prof. Voigt für Berlin angestellt hat, ersehen. Sie lehren, daß ebenso wie der Bodenwert pro Kopf der Bevölkerung in Berlin seit der Mitte des letzten Jahrhunderts nach und nach auf mehr als das Doppelte gestiegen ist, dies auch von dem nach der Feuertaxe berechneten Gebäudewert gilt. Das ist aber ein deutlicher Hinweis darauf, daß eben doch nur ein Teil der Erhöhung der Mietpreise auf das Steigen der Bodenrente zurückgeführt werden darf, und daß zu einem eben-

falls sehr wesentlichen Teile die Mietsteigerungen ihre Wurzel in dem Anwachsen der Gebäudewerte haben. Das Anwachsen des Gebäudewerts pro Kopf ist natürlich aber gleichbedeutend mit einer Zunahme der Baukosten und spiegelt nur die letztere Tatsache wieder.

Aus zwei Gründen ist das Bauen im letzten Jahrhundert nicht billiger, sondern im Gegenteil erheblich teurer geworden. Einmal sind die Preise vieler wichtiger Baumaterialien wie die des Kalks, des Mauersands, der Ziegelsteine und des Bauholzes und ebenso die Löhne der Bauarbeiter in fast allen Städten stark in die Höhe gegangen. In Berlin z. B. betrug nach den Untersuchungen Schmollers der tägliche Lohn eines Maurers in der Mitte des Jahrhunderts 2 bis $2^1/_2$ Mark, im letzten Jahrzehnt dagegen beliefen sich die Maurerlöhne durchschnittlich auf 4 bis 6 Mark täglich. Für München werden in einer kürzlich veröffentlichten Untersuchung folgende Berechnungen über das Steigen der Bauarbeiterlöhne angestellt. Setzt man den in der Periode von 1868 bis 71 gezahlten Tagelohn = 100, so betrug im Jahre 1901 der Tagelohn bei einem Maurerpolier 234 bis 263, bei einem gewöhnlichen Maurer 380 bis 439, bei einem Handlanger 351 bis 429, bei einem Steinmetz 200 bis 333 und bei einem Zimmermannsgesellen 251 bis 318. Dieses Steigen der Arbeitslöhne, das ja an sich eine durchaus freudig zu begrüßende Erscheinung ist, mußte aber notwendig zu einer Verteuerung des Bauens führen, zumal die Arbeitslöhne von den gesamten Baukosten einen sehr beträchtlichen Teil ausmachen. Denn es kann keine Rede davon sein, daß etwa auch die Arbeitsleistungen der Bauarbeiter entsprechend der Steigerung der Löhne in den letzten Jahrzehnten gestiegen seien und hierdurch ein Ausgleich für die Erhöhung der Löhne geschaffen worden sei. Weder ist die Intensität der Arbeit so gestiegen, wie es hierzu nötig gewesen wäre — im Gegenteil hört man aus verschiedenen Städten Klagen, daß die Leistungen der Bauarbeiter, insbesondere der Maurer, gesunken seien —, noch hat die Produktionstechnik im Baugewerbe Fortschritte aufzuweisen, welche eine irgendwie nennenswerte Verbilligung des Bauens hätten im Gefolge haben können. Während in der Mehrzahl der übrigen Gewerbe im Laufe des letzten Jahrhunderts arbeitsparende Produktionsmethoden eingeführt worden sind, hat die Technik des Baugewerbes außer der Einführung der Mörtelmaschine und der Vervollkommung der Hebezeuge, Laufkrähne, Kettenaufzüge, Ziegel- usw. Winden und dem Versuche, die Hebezeuge mit Hilfe von Lokomobilen zu bewegen, keine wesentlichen Veränderungen erfahren. Weder die Maschinentechnik noch das Prinzip der Arbeitszerlegung konnten hier in größerem Maßstabe angewandt werden. Das hängt mit der Natur des Baugewerbes als einem in der Hauptsache bloßen Anbringungsgewerbe zusammen. In einem solchen von der Entwicklung der Technik nur stiefmütterlich bedachten Gewerbe, in dem die zu leistende Arbeit wohl immer zum größten Teil Handarbeit bleiben wird, mußte das Steigen der Löhne und der Materialpreise notwendig in einer Erhöhung der Baukosten sich niederschlagen.

Dazu kommen als ein zweiter Umstand, der das Bauen und das Wohnen verteuert hat, die erhöhten Ansprüche, die jetzt in allen Städten an die Bauweise der Häuser sowie an die Einrichtung und Ausstattung der Wohnungen gestellt werden. Noch bis tief in das letzte Jahrhundert hinein bestand der allergrößte Teil der Häuser in Deutschland aus Fachwerkbauten, deren Herstellungskosten nur etwa die Hälfte derjenigen von Massivbauten ausmachten. Heute dagegen ist nicht nur in den Städten, sondern auch auf dem Lande das Fachwerkhaus in wachsendem Umfange von dem massiv gebauten zurückgedrängt worden. Für den größten deutschen Bundesstaat sind wir diese Entwicklung statistisch zu verfolgen in der Lage. Nach der Gebäudestatistik von 1816 waren von den nicht ganz drei Millionen Gebäuden die es in der preußischen Monarchie damaligen Umfangs insgesamt gab, noch nicht einmal 10 % in ihren Ringwänden ganz massiv gebaut. Noch über die Hälfte aller Häuser bestanden ganz aus Holz, und rund $^2/_5$ hatten teils Fachwerk, zum Teil waren sie auch massiv. Bis 1878 hatte sich der Anteil der ganz massiven Häuser auf über 31 und bis 1893 sogar auf mehr als 40 % der Gesamtzahl gehoben, während der Anteil der Holzhäuser auf weniger als 10 % gesunken war. In ähnlicher Weise ist auch die Bedachungsweise der Häuser solider, damit aber auch kostspieliger geworden. Im Jahre 1816 waren noch über $^2/_3$ aller Gebäude in Preußen mit Stroh, Rohr oder Holzwerk gedeckt, und nur ein knappes Drittel hatte ein Dach aus Metall, Stein oder Ziegeln. Im Jahre 1893 dagegen waren nur noch 22 % mit Holz, Stroh oder Rohr gedeckt und 66 % mit Ziegeln, Metall oder Schiefer.

Diese Verbesserung der Qualität der Häuser mußte aber selbstverständlich mit einer Vermehrung der Baukosten bezahlt werden. Ferner bitte ich zu bedenken, wie stark in neuerer Zeit die Baukosten zugenommen haben müssen infolge reicherer äußerer und innerer Ausstattung der Häuser, Verwendung von behauenen Kalk- und Sandsteinen, künstlerischem oder wenigstens reich ornamentalem Schmuck der Fassaden, Bemalung der Hausfluren und Treppenhäuser, Verbreiterung der Treppen und an vielen Orten Einführung von steinernen Treppen, Verzierung der Zimmerdecken, der Thür- und Fensterrahmen, allgemeinere Verwendung von Tapeten und Parkettfußböden, Kanalisationseinrichtung, Installation von Wasser- und Gasleitung, von elektrischen Klingel- und Beleuchtungsanlagen, Zentralheizungen und noch vieler anderer Einrichtungen zur Verschönerung der Wohnungen und Erhöhung ihrer Bequemlichkeit. Diese lange Liste, die mein Kollege Professor Voigt zusammengestellt hat, ließe sich wohl noch verschiedentlich verlängern, so ist an die erhöhten Straßenbaukosten noch gar nicht gedacht worden, die nach den gesetzlichen Vorschriften zum Teil von den Anliegern getragen werden müssen und so zur Erhöhung der Baukosten mit beitragen. Und wenn auch jeder einzelne Posten auf dieser Liste für sich allein das Bauen noch nicht erheblich teurer gemacht hat, in ihrer Vereinigung haben sie nach und nach eine bedeutende

Zunahme der Baukosten bewirkt. Und man wende nicht ein, daß diese verfeinerte Ausstattung der Häuser und Wohnungen nur den wohlhabenden Klassen zu Gute gekommen sei. Auch die Mietkasernen, die hauptsächlich Wohnungen für die weniger bemittelten Schichten der Bevölkerung enthalten, haben ihren Komfort, wenn es oft auch nur ein Talmi-Komfort von zweifelhaftem Werte ist. In dem Maße ihrer reicheren Ausstattung sind auch in den letzteren die Wohnungen teurer geworden. Das erkennt man recht deutlich, wenn man sich die billigen Arbeiterhäuser in Belgien oder England ansieht. Ihre große Billigkeit beruht wesentlich darauf, daß sie jeden Schmuck verschmähen und alle überflüssigen Aufwendungen sorgfältig zu vermeiden wissen.

So sind es also verschiedene Umstände, durch deren Zusammenwirken die Wohnungsmieten in den letzten Jahrzehnten in die Höhe getrieben worden sind. Trotz dieser Steigerung der Mietpreise hat aber, wie wir vorhin feststellten, die durchschnittliche Wohndichtigkeit abgenommen. Daß dem so ist, das läßt darauf schließen, daß die Verbesserung der Einkommensverhältnisse im allgemeinen noch schneller vor sich gegangen ist als das Teuerwerden der Wohnungen. Und diese Auffassung, die im Gegensatz zu einer oft aufgestellten Behauptung steht, wird bestätigt durch die Ergebnisse der einzigen größeren Erhebung, die wir meines Wissens über diese Frage besitzen. In Leipzig hat man für einige Stadtteile in den Jahren 1885 und 1900 vergleichende Untersuchungen darüber angestellt, welcher Bruchteil des Einkommens bei den einzelnen Einkommensklassen für Wohnungsmiete aufgewendet werden mußte. Sie finden die Ergebnisse dieser interessanten, methodisch allerdings nicht ganz einwandfreien Erhebung auf Seite 29 oben. Sie ersehen da aus der zweiten Tabelle, wie bei sämtlichen Einkommensklassen der Anteil der Miete am Einkommen im Jahre 1900 im Vergleich mit 1885 abgenommen hat, wenn auch bei den einzelnen in sehr verschiedenem Maße. Und das scheint mir überhaupt der Punkt zu sein, auf den für die weitere Entwicklung alles ankommt. Wenn nur die Produktivität der deutschen Volkswirtschaft so wie bisher in aufsteigender Linie sich bewegt, so werden wir auch ein weiteres Anwachsen der Bodenrente und der Mietpreise ohne Nachteil ertragen können. Das letztere wird dann durch die Zunahme des Einkommens mehr als ausgeglichen werden. Darum sage ich in Übereinstimmung mit anderen Nationalökonomen: Das Wichtigere bleibt eben doch die Hebung des Einkommens der unteren Klassen der Bevölkerung, wie sie vor allem der technische Fortschritt gebracht hat, sie ist wichtiger als die Verbilligung der Ausgaben. Das gilt auch von der Wohnungsreform, so gewiß es möglich ist, auf dem Gebiete des Wohnungswesens durch Maßregeln der Gesetzgebung und Verwaltung eine Reihe von Verbesserungen zu erzielen. Vor allem aber lassen Sie mich zum Schluß noch die Mahnung aussprechen, daß wir uns in dem an sich berechtigten Reformeifer davor hüten müssen, etwa die früheren Wohnungszustände auf Kosten derjenigen der Gegenwart zu loben. Es gibt zwei Hauptarten, die Dinge

zu betrachten, die beide gleich berechtigt sind. Einmal beurteilt man sie vom Standpunkt des Erstrebens- und Wünschenswerten, vom Standpunkte des uns vorschwebenden Ideals aus, oder man betrachtet sie unter dem Gesichtspunkt ihrer historischen Entwicklung, man stellt die gegen früher eingetretenen Veränderungen fest. Die erstere Betrachtungsweise verführt leicht dazu, die Vergangenheit auf Kosten der Gegenwart zu preisen und zu loben. Auf dem Gebiet des Wohnungswesens hat aber nach meiner Überzeugung ein solches die Gegenwart herabsetzendes Urteil keine Berechtigung. Mögen unsere Wohnungsverhältnisse an sich noch so reformbedürftig und reformfähig sein, in wichtigen Beziehungen haben sich trotz allem in den letzten Jahrzehnten die Wohnungszustände bei uns nicht verschlechtert, sondern verbessert. Und das wäre ja auch höchst wunderbar, wenn die aufsteigende Lebenshaltung der lohnarbeitenden Klassen, die für die letzten Jahrzehnte eigentlich jetzt von allen Seiten anerkannt ist, nicht auch in eine Verbesserung der durchschnittlichen Wohnweise sich umgesetzt hätte. Daraus schöpfe ich aber die Hoffnung, daß wir auch für die Zukunft nicht zu verzweifeln brauchen, selbst wenn es nicht zu der von vielen gewünschten Wohnungsreform großen Stils kommen sollte. (Beifall.)

Vorsitzender: Ich möchte Ihnen den Vorschlag machen, die Diskussion über den eben gehörten Vortrag bis nachher zu vertagen, und erst die nächsten Vorträge zu hören. Das wird unsere Verhandlungen wesentlich abkürzen. Wenn Sie damit einverstanden sind, dann würden wir zunächst die Herren Referenten hören.

Geh.-Rat Prof. Brentano (München): Das scheint mir doch nicht im Interesse der Sache zu liegen. Wir haben einen Vortrag gehört, der, wenn die darin aufgeführten Tatsachen unwidersprochen bleiben sollten, unsere weitere Tagung überflüssig macht. (Lebhafte Zustimmung.) Wir können die Reformvorschläge nicht zusammen mit den Tatsachen, die sie überflüssig machen würden, diskutieren. Es muß erst eine Diskussion darüber eintreten, wie weit die Tatsachen begründet sind, sonst ist unserer Tagung der Boden entzogen.

Dr. Südekum (Berlin), M. d. R.: Ich kann mich diesen Ausführungen nur anschließen. Wir müssen darauf bestehen, daß wir über den eben gehörten Vortrag sofort diskutieren. Ich bin nicht hierher gekommen, um in einem Hausbesitzerverein zu sein.

Oberbürgermeister Werner (Kottbus): Ich habe den Vortrag so außerordentlich sorgfältig erwogen, so objektiv, in jedem Wort so klar ausgearbeitet gefunden, daß ich meine, den Vorwurf kann man dem Herrn Redner nicht machen, daß er durch seinen Vortrag den ganzen Kongreß überflüssig gemacht hätte. Ich glaube, wir können jetzt ruhig den zweiten Vortrag entgegennehmen und ich persönlich trete dem Vorschlag des Herrn Vorsitzenden durchaus bei.

Privatdozent Dr. Sinzheimer (München): Ich muß erklären, daß es mir unmöglich ist, eine Rede im Sinne einer großen Wohnungsreform zu halten, wenn der erste Punkt undiskutiert geblieben

ist. Es muß über den Vortrag diskutiert werden, der die Frage beantworten will, ob ein allgemeiner Notstand besteht. Professor Pohle hat nur einen fragmentarischen Beitrag zu dieser Frage geliefert. Versagen Sie die Diskussion, so werden die kommenden Referate sich nicht mit ihrem Thema beschäftigen, sondern die Ausführungen Professor Pohles unter die Lupe nehmen. Im Namen derer, die außerhalb dieses Saales dagegen protestieren werden, daß eine Wohnungsreform keine genügende Grundlage habe, empfehle ich Ihnen, in eine gründliche Diskussion dieses wichtigen Vortrages einzutreten.

Landrat Berthold (Blumenthal): Ich stehe mit meinen Anschauungen auf einem Boden, der nicht ganz verschieden ist von dem Boden des ersten Herrn Referenten, und wenn über ihn zu Gericht gesessen wird, so möchte ich in gleicher Verdammnis sein. Würden also die Herren und Damen damit einverstanden sein, daß ich den Herrn Präsidenten bitte, nun meinerseits ans Messer geliefert zu werden?

Vorsitzender: Dann müssen wir abstimmen. Ich bitte also diejenigen, welche gemäß dem Antrage des Herrn Landrat Berthold ihm jetzt das Wort erteilen wollen, die Hand zu erheben. (Geschieht.) Das ist die große Mehrheit. (Beifall. Rufe: Gegenprobe.) Sie werden von der Gegenprobe kein anderes Resultat sehen. Aber ich bitte um die Gegenprobe. (Geschieht.) Das ist die Minderheit.

Herr Landrat Berthold hat das Wort, da das Referat des Herrn Dr. Stein wegen Krankheit des Berichterstatters ausfallen muß.

Entwicklung, Stand und Einfluß der Reform-Maßregeln.

Landrat Berthold (Blumenthal): Ich sage Ihnen dafür, daß Sie mir die Erlaubnis erteilt haben, jetzt gleich zu sprechen, meinen verbindlichsten Dank und hoffe, diesen Dank vor allem dadurch zu beweisen, daß ich mich so kurz wie möglich fasse. Das Thema, welches mir für mein Referat gestellt wurde, ist ein so ausgedehntes, daß ich, um es wirklich zu bewältigen, sehr viel mehr Zeit in Anspruch nehmen müßte, als dieser Kongreß den einzelnen Berichterstattern zu gewähren vermag. Ich kann deshalb die Aufgabe, die ich heute hier zu erfüllen habe, lediglich darin erblicken, daß ich die Hauptpunkte herausgreife, an welche später eine Diskussion sich zweckmäßig anschließen könnte.

Die Frage nach den Gründen, durch welche der Wohnungsnotstand — den ich übrigens als vorhanden anerkenne (Beifall) — entstanden ist, wurde schon von meinem Herrn Vorredner berührt. Auf sie meinerseits nochmals einzugehen, kann ich mir um so mehr versagen, als dieser Notstand erst seit verhältnismäßig kurzer Zeit Gegenstand öffentlicher Aufmerksamkeit und wissenschaftlicher Beobachtung geworden ist, so daß wir uns sagen müssen: wir stehen erst in den Anfängen einer bedeutungsvollen Entwicklung; die Lehren aus den bisherigen Erfahrungen haben doch nur sehr beschränkten Wert; wir dürfen unsere Schlüsse nur mit großer Vorsicht ziehen. So viel glaube ich indes

aussprechen zu dürfen: die überwiegende Meinung geht dahin, daß im letzten Grunde der Wohnungsnotstand hervorgerufen wird durch die starke Bevölkerungszunahme in unserem Vaterland in Verbindung mit starken und plötzlichen Bevölkerungsverschiebungen, welche die Entwicklung der Industrie hervorrief. So viel über den Ursprung des Notstands.

Was die Maßregeln zur Abhülfe anlangt, so haben wir, als gute Deutsche, in der Theorie eine ganze Menge sehr weitgehender Reformforderungen erhoben. Ich bitte um die Erlaubnis, Theorie Theorie sein lassen und mich hier beschränken zu dürfen auf das, was praktisch bei uns an Reform-Maßregeln versucht ist. Da glaube ich denn, nicht zu hart zu urteilen, wenn ich sage: unsere praktische Reformarbeit stellt sich im großen und ganzen dar als ein plan- und zusammenhangloses Probieren mit kleinen Mitteln. Was wir bisher beschafft haben, besitzt den Wert von Experimenten, aus denen wir Erfahrung gewinnen und Schlüsse ziehen können. Grundlegendes ist in der kurzen Zeit nicht fertig gebracht worden. Sichere Schlüsse sind noch nicht möglich. Allenfalls läßt sich jetzt schon dies sagen, daß große Hoffnungen, die an einzelne Reformmaßregeln geknüpft wurden, sich nicht ganz oder überhaupt nicht erfüllen werden.

Der beste Beweis für das Unfertige und Unsichere unserer Reformtätigkeit liegt darin, daß über die Frage, wer denn der eigentliche Träger der Wohnungsreform sein soll, Klarheit noch nicht zu schaffen gewesen ist.

Die alte volkswirtschaftliche Theorie hatte auf diese Frage eine verhältnismäßig einfache Antwort gehabt. Sie sah das Heil im freien Spiel der Kräfte. So war für sie, nach dem Grundsatz von Angebot und Nachfrage, die private Bautätigkeit derjenige Faktor, der die Arbeiterwohnungsfrage zu lösen und etwaige Notstände zu beseitigen hatte. Wie auf anderen Gebieten, hat schließlich auch hier das Rezept versagt. Der Notstand ist eben da, die private Bautätigkeit allein hat ihn nicht beseitigen können. Wie auf anderen Gebieten ist aber auch hier, nachdem der Meinungsumschwung in Bezug auf die frühere Lehre eingetreten war, der Rückschlag ein zu starker gewesen, und die Leistung der privaten Bautätigkeit, die früher überschätzt wurde, wird im Augenblick, wie mir scheint, unterschätzt. (Zuruf: Leider.) Wir dürfen denn doch nicht vergessen, daß sie den ganz riesigen Mehrbedarf an Wohnungen, den die Bevölkerungszunahme und Bevölkerungsverschiebung hervorrief, wenigstens einigermaßen zu decken, daß sie dieser abnormen Entwicklung annähernd zu folgen vermocht hat. Das ist, meine Herren, immerhin eine recht achtbare Leistung; und wenn die Hausbesitzer in ihrem heute verteilten Manifest — von dem ich nur bedauere, daß es nicht schon vor 10 Jahren herausgekommen ist — mit Befriedigung darauf hinweisen, daß sie ihre Schuldigkeit getan haben, so kann ich das meinerseits nicht für ganz unrichtig halten. (Beifall und Widerspruch.)

Also die private Bautätigkeit hat, auch für den Arbeiterwohnungsbau, bislang mehr getan, als ihr zur Zeit von vielen zugestanden wird. Sie hat aber nicht alles leisten können — das Manifest

gibt das ja selber für besondere Verhältnisse und mit gewissen Vorbehalten zu — und so ist die Frage: wer soll das Manko im Arbeiterwohnungsbau decken, das die private Bautätigkeit allein nicht zu beseitigen vermocht hat.

Da ist vielfach gesagt worden: hat denn nicht der Arbeitgeber zu allererst die Verpflichtung, dafür zu sorgen, daß die Leute, die er an seine Arbeitsstätte zieht, auch menschenwürdig wohnen? Darauf wäre zu antworten: eine rechtliche Verpflichtung hierzu ist bislang in der Praxis noch nirgends statuiert worden. Es ist immer nur von einer moralischen Verpflichtung die Rede gewesen, und das dürfen wir hier mit Genugtuung aussprechen: der deutsche Arbeitgeberstand hat in vielen Teilen unseres Vaterlandes diese moralische Verpflichtung anerkannt und ihr entsprochen in einer Weise, die beachtenswert und an nicht wenigen Stellen aufrichtigen Dankes würdig ist. (Beifall.) Auf die Gründe, welche dagegen sprechen, daß der Arbeitgeber direkt die Arbeiterwohnungen beschafft, gehe ich hier nicht ein.

Seit etwa 12 Jahren sind dann, eigentlich ganz unerwartet und überraschend, unsere Landesversicherungsanstalten auf dem Felde erschienen und haben in den Arbeiterwohnungsbau fördernd eingegriffen. Vom Standpunkt der Prophylaxe aus — indem sie von dem richtigen Gedanken ausgingen, daß in dürftigen Wohnungen der Mensch, und namentlich das heranwachsende Geschlecht, körperlich verkümmert und frühzeitiger Invalidität verfällt — haben diese Anstalten die Wohnungsfürsorge in die Hand genommen, zum Teil in einer geradezu glänzenden Weise und so erfolgreich, daß sie in ihren Bezirken tatsächlich die Träger der Arbeiterwohnungsfürsorge geworden sind und daß mein lieber Freund und Gönner hier, der Geheimrat Dr. Liebrecht, den Anspruch erhebt, sie sollten kraft Gesetzes die Träger der Wohnungsfürsorge werden. Ich vermag ihm auf diesem Wege nicht zu folgen und möchte auch warnen vor der Überschätzung dessen, was die Landesversicherungsanstalten in Wirklichkeit leisten können. Ein Beispiel möge genügen: die Landesversicherungsanstalt Hannover hat in etwa 10 Jahren durch Aufwendung von 23 Millionen Mark Wohnungen für 31 000 Menschen schaffen helfen; also für eben so viel, als Göttingen Einwohner zählt. An sich ist das gewiß eine Leistung, welche höchste Anerkennung verdient. Aber in derselben Zeit ist die Einwohnerziffer des Gebiets der Landesversicherungsanstalt um das Zehnfache jener Zahl gewachsen. Also selbst eine so glänzende und energische Tätigkeit erscheint durchaus unzulänglich gegenüber dem faktischen Wohnungsbedarf. Sie konnte und kann nur als eine ergänzende Tätigkeit in Betracht kommen.

Die Arbeitgeber und die Landesversicherungsanstalten haben sich nun bei der Arbeiterwohnungsfürsorge mit gutem Grund in immer steigendem Maße eines Vermittlers bedient, der ihnen die Arbeit des Bauens und Verwaltens abnahm: das ist einesteils die Selbsthülfe der Wohnungsbedürftigen, anderenteils die sogenannte gemeinnützige Bautätigkeit — oder beide vereint — gewesen. Wir verdanken dieser Gattung der Wohnungsfürsorge, die vorzugsweise in der

Form der Baugenossenschaft sich betätigt hat und wohl auch weiter betätigen wird, zum Teil sehr schöne Erfolge. Es besteht aber zur Zeit, wie ich glaube, vielfach die Neigung, ihre Leistungsfähigkeit zu überschätzen. Ich habe, der ich selber Baugenossenschaftler bin, das wiederholt in der Öffentlichkeit rückhaltlos ausgesprochen und habe von Gleichstrebenden, auf deren Urteil ich Wert lege, privatim ernstliche Vorwürfe dieserhalb zu hören bekommen. Auch hier muß ich, auf die Gefahr hin, ähnlichen Vorwürfen mich wieder auszusetzen, mit allem Nachdruck aufs neue betonen, daß die Baugenossenschaft eine Rechtsform ist, die mit großer Vorsicht angewandt sein will, und daß sie nur ein beschränktes Anwendungsgebiet besitzt. Zum Teil liegen die Gründe, welche zu strenger Vorsicht mahnen, in dem gegenwärtigen Zustand unseres Genossenschaftsrechts. Die Arbeiterwohnungsfürsorge ist eine Tätigkeit, die auf lange Zeiträume hinaus wirkt. Sie verlangt ein Rechtssubjekt von gesicherter Dauer und vor allen Dingen eine stetige, ruhige und sachliche Verwaltung. Beides wird durch das gegenwärtige Genossenschaftsgesetz nicht gewährleistet. Dieses läßt zu, daß die Mitgliedschaft in einer verhältnismäßig kurzen Zeit aufgekündigt werden kann, daß also durch einen Massenaustritt von Genossen — wie das mehrfach versucht ist — jeden Augenblick der Bestand der Genossenschaft in Frage gestellt wird. Indem ferner das Genossenschaftsgesetz jedem Genossen gleiches Stimmrecht gibt, begünstigt es in bedenklicher Weise — wie eine ganze Reihe von bezeichnenden Vorgängen gezeigt hat — die Bildung von Zufallsmehrheiten in der Generalversammlung, durch welche ein stetiges Verwalten und Disponieren unter Umständen einfach unmöglich gemacht wird. Doch sind dies schließlich Mängel, die durch eine Änderung der Gesetzgebung, wenn nicht ganz beseitigt, so doch erheblich abgeschwächt werden könnten. Es sind aber, abgesehen hiervon, feste und bestimmte Schranken da für die Anwendbarkeit der Baugenossenschaftsform, die nur ausnahmsweise ohne Schaden überschritten werden dürfen. Die Baugenossenschaft ist, wie die Erfahrung gelehrt hat, nur da am Platz, wo sie ihre Mitglieder wählen kann aus einer genügenden Anzahl von einsichtigen und gutgelohnten Arbeitern; nur da ferner, wo die Arbeiterbevölkerung mit ihrem Verdienst nicht nur auf einen einzigen Großbetrieb angewiesen ist; und nur dann endlich, wenn die private Bautätigkeit dem gerechtfertigten Wohnungsbedürfnis nicht ausreichend entsprechen kann oder entsprechen will. Wer in der Baugenossenschaftsform, wie das in manchen Kreisen der Baugenossenschaften vielleicht geschieht, unter allen Umständen die allein richtige Form der Wohnungsfürsorge, gewissermaßen die Patentlösung der Arbeiterwohnungsfrage, erblickt und dies Rezept unterschiedslos anwenden will, läuft leicht Gefahr, schweren Schaden anzustiften. Unter Beachtung der gegebenen Grenzen allerdings, auf dem Felde, wo sie wirklich hingehören, haben die Baugenossenschaften Hervorragendes geleistet, und das Schönste und Erfreulichste bleibt dieses, daß es uns in den Baugenossenschaften möglich gewesen ist, mit den Arbeitern uns zusammen zu finden zu praktischer Arbeit in Förderung der Arbeiterwohlfahrt. Deshalb haben auch unsere Baugenossenschaftsversammlungen, auf denen An-

gehörige aller Parteien vertreten waren, bisher eine Verträglichkeit und Herzlichkeit an den Tag gelegt, von der ich nur wünschen kann, daß sie auch heute bei diesen Kongreßverhandlungen zum Ausdruck kommen möchte.

Erwähnen muß ich, bei der Übersicht über die möglichen Träger der Arbeiterwohnungsfürsorge, last not least die Gemeinden. Der Gedanke, daß sie in ganz besonderem Maße berufen und befähigt sind, diese große Aufgabe in die Hand zu nehmen, hat sich bisher kaum vorgewagt. So selbstverständlich es dem Publikum wie den Gemeindevertretungen erscheint, daß die Gemeinden Gesundheitspflege auf körperlichem, wie geistig-sittlichem Gebiet zu treiben haben mit Wasserversorgung, Kanalisation, Volksschul- und Fortbildungswesen und dergl. mehr, so wenig scheint man bisher sich klar machen zu wollen, daß es eigentlich ebenso selbstverständlich sein sollte, von Gemeindewegen die in körperlicher, geistiger und sittlicher Hinsicht gleich wichtige oder noch wichtigere Frage der Fürsorge für ein gesundes Wohnungswesen anzugreifen. Und doch zeigen einige glänzende Beispiele — ich darf an dieser Stelle besonders des großen Gemeinwesens gedenken, in dessen Mauern wir heute tagen — wie erfolgreich die Gemeinde durch weitsichtige Bodenpolitik, durch verständige Steuerpolitik und, wenn es sein muß, durch unternehmende Baupolitik dem Wohnungsnotstand entgegenarbeiten kann.

Nachdem ich hiermit die verschiedenen Träger der Wohnungsfürsorge Ihnen vorgeführt habe, müßte ich, dem Thema gemäß, näher eingehen auf die einzelnen Reformmaßregeln. Das ist indes im Rahmen dieses Referats nicht gut möglich, und ich muß mich darauf beschränken, aufmerksam zu machen auf die beiden Vorarbeiten, in denen die bisher versuchten Maßnahmen zusammengestellt sind: die erschöpfende Denkschrift des Reichsamts des Innern und die populäre Übersicht in dem vom Verein Reichswohnungsgesetz herausgegebenen Jahrbuch. Wer sich rasch orientieren will, wird in letzterem, wer tiefer eindringen will, in ersterem Werk das Nötige finden.

Folgende Punkte darf ich jedoch vielleicht noch kurz hervorheben.

Es besteht eine communis opinio, daß eine Wohnungsaufsicht unbedingt notwendig ist, und ich habe den Eindruck, daß des weiteren überwiegend die Ansicht sich dahin neigt, es müsse die Wohnungsaufsicht in die Hände der Gemeinden gelegt werden. (Zustimmung.)

Sodann ist immer klarer geworden, von wie einschneidender Bedeutung für die Wohnungsfrage alles dasjenige ist, was durch Bebauungspläne und Baupolizei einerseits, durch Steuerpolitik, Bodenpolitik und Verkehrspolitik andererseits erreicht werden kann. Und da möchte ich meinen Dank hier den Herren aussprechen, welche die Bodenreformbewegung in Deutschland — die das Verständnis für die schweren Schäden des bisherigen Entwicklungsganges und für die Notwendigkeit durchgreifender Abhülfe geweckt und gefördert hat — durch weise Selbstbeschränkung in solche Bahn gelenkt haben, daß man hoffen darf, es wird sich ein großer Teil der Forderungen, die sie auf praktischem Gebiet aufgestellt haben, in absehbarer Zeit durchsetzen lassen.

Auf die Frage des sogenannten gemeinschaftlichen Eigentums, durch die leider eine Spaltung in unsere Baugenossenschaftsbewegung getragen ist, will ich nicht eingehen; ich denke, beide Teile behalten sich trotz der Meinungsverschiedenheiten lieb und stehen in den großen Fragen Schulter an Schulter.

Über das Erbbaurecht und dessen Bedeutung für den Arbeiterwohnungsbau sind die Meinungen noch sehr geteilt. Auch diejenigen, welche die Herstellung von Arbeiterwohnungen auf Erbbauland mit Geldmitteln unterstützt haben, stehen, wie ich weiß, zum Teil der Frage skeptisch gegenüber. Immerhin hat das Erbbaurecht schon deshalb eine große Wichtigkeit, weil es nur dadurch möglich ist, an Gelände heranzukommen, das sonst aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen unveräußerlich und somit der Bebauung entzogen bleiben würde, und ferner, weil nur mit Hülfe des Erbbaurechts die Gemeinden Bodenpolitik in großem Stile betreiben können. (Zustimmung.) Bedauerlich ist es, daß die Versuche mit dem Erbbaurecht stark beeinträchtigt worden sind dadurch, daß das Reichsversicherungsamt eine Entscheidung erlassen hat, die jede Beleihung auf Erbbaurecht für nicht mündelsicher erklärt. Meiner Meinung nach ist die Frage der Mündelsicherheit zu entscheiden nach Lage der tatsächlichen Verhältnisse. Und wenn z. B. hinter einer Hypothek auf Erbbaurecht, die in halber Höhe des effektiven Bauwertes an erster Stelle gegeben wird, demnächst eine zweite Hypothek in gleicher Höhe folgt, die von einem absolut sicheren Gläubiger — etwa vom Reich oder von einem Bundesstaat — hergeliehen wird, so wüßte ich meines teils nicht, wie eine Hypothek noch mündelsicherer sein könnte, als diese. Jedenfalls wird, sei es durch veränderte Rechtssprechung des Reichsversicherungsamts, sei es auf gesetzgeberischem Wege, die Möglichkeit mündelsicherer Hypotheken auf Erbbaurecht statuiert werden müssen, wenn mit dem Erbbaurecht überhaupt ernstlich gearbeitet werden soll.

Die Förderung des Kleinwohnungsbaues ist übrigens, alles in allem genommen, in der Hauptsache eine Geldfrage, und auf die Frage der Geldbeschaffung habe ich hier nicht einzugehen, da sie den Gegenstand anderer Referate bildet. Ich möchte aber doch eines feststellen: ich habe den Eindruck gewonnen, als ob auf diesem Gebiet eine Annäherung der Anschauungen sich anbahnt. Früher standen sich zwei große Lager gegenüber; in dem einen die Gegner jeglicher Staatsunterstützung, die auch nicht einen Pfennig für den Arbeiterwohnungsbau hergeben wollten, in dem anderen die Freunde der Staatsunterstützung, denen es auf das Maß und den Umfang der Staatshülfe gar nicht ankam. Der letztere Standpunkt scheint aufgegeben zu sein. Schrankenlose Gewährung von Staatskredit wird wohl kaum mehr gefordert werden. Von der anderen Seite hat man zunächst zugegeben, daß, wo der Staat als großer Arbeitgeber auftritt, direkt Staatsmittel für den Bau von Wohnungen der im Staatsbetriebe beschäftigten Beamten und Arbeiter verwandt werden können. Man hat weiter sich sodann einverstanden erklärt mit der mittelbaren Staatshülfe, welche tatsächlich durch Hergabe von Geldern abseiten großer öffentlich-rechtlicher Korporationen, namentlich abseiten der Landes-

versicherungsanstalten, geübt wird. Und jetzt möchte ich glauben, daß die günstigen Erfahrungen, welche wir gemacht haben bei Unterstützung des genossenschaftlichen Personenkredits durch die mit Staatsmitteln arbeitende Zentralgenossenschaftskasse, doch noch bei vielen früheren Gegnern der Staatshülfe eine Meinungsänderung herbeigeführt haben; wenigstens bis soweit, daß sie es vielleicht nicht mehr für unstatthaft halten würden, wenn ein Versuch gemacht wird, in beschränktem Umfange Staatsmittel, sei es der Zentralgenossenschaftskasse selber, sei es einem neu zu errichtenden ähnlichem Institut, zur Verfügung zu stellen, zur Förderung und Regulierung des Real-Kredits für den gemeinnützigen Arbeiterwohnungsbau. Ich glaube mich auf diese Andeutung beschränken zu sollen, bin aber der Ansicht, daß dies diejenige Richtung ist, in welcher vielleicht am ersten eine allseitige Übereinstimmung in der Frage der Staatsunterstützung möglich ist. In erster Linie bin ich und bleibe ich Anhänger der Selbsthülfe auch auf diesem Gebiet. Eine maßvolle und verständige Unterstützung und Regulierung der auf Selbsthülfe begründeten Tätigkeit durch die Staatshülfe halte ich aber nicht bloß für möglich, sondern unter Umständen und namentlich auf diesem Gebiet direkt für notwendig.

Was von dem Herrn Vorredner heute betont wurde, ist auch mir aufgefallen: die rasche Steigerung der Ansprüche, die der Arbeiter an die Beschaffenheit seiner Wohnung macht. Von der Baugenossenschaft z. B., der ich angehöre, kann ich sagen,, daß die ersten Häuser, die wir 1894 bauten, eben so weit hinter den Häusern von 1904 zurückstehen, wie die Häuser von 1844 hinter denen von 1894. Wir haben hier in einem Jahrzehnt den Ruck vorwärts gemacht, zu welchem vorher ein halbes Jahrhundert erforderlich war. Darin tritt zu Tage die auffällige Hebung der ganzen Lebenshaltung unserer Arbeiter, und das ist eine hocherfreuliche Tatsache. Die abnorm rasche Steigerung der Ansprüche an die Wohnungsbeschaffenheit ist aber auch nicht ganz ohne Bedenken, denn sie kann leicht dazu führen, daß die älteren Wohnungen schneller und stärker entwertet werden, als der Schuldenabtrag sich vollziehen kann. Deshalb habe ich mir die Frage vorgelegt, ob es nicht an der Zeit ist, den gemeinnützigen Baugenossenschaften, deren Werk diese Steigerung im wesentlichen gewesen ist, jetzt zuzurufen: „Bitte, bremst etwas." Wenn wir in dem Tempo auf diesem Wege fortschreiten, können wir in Gefahr kommen, uns selber einen Häuserkrach auf den Hals zu ziehen; deshalb zur Zeit lieber etwas kurz treten.

Ich komme zum Schluß. Da möchte ich sagen, was ich schon im Anfang meines Referats angedeutet habe: unsere bisherigen Erfahrungen sind nach Zeit und Umfang zu gering, als daß wir mit einiger Sicherheit voraus sagen könnten, welchen Lauf die Dinge nehmen werden. Nur soviel ist gewiß, daß unsere Reformbewegung in der Tat eine tiefe, starke und beständig wachsende Bewegung ist, die bisher sich noch dadurch besonders ausgezeichnet hat, daß sie den gemeinsamen Boden für ein verständiges und herzliches Zusammenwirken aller Bevölkerungsklassen und aller Parteien bildet. Ich bin ferner überzeugt, daß die Dinge für

energisches Eingreifen von Verwaltung und Gesetzgebung reif sind, und ich habe endlich den Eindruck, daß sich immer bestimmter die Überzeugung Bahn brechen wird: der eigentliche Träger der Arbeiterwohnungsfürsorge müssen Gemeinden und Kommunalverbände sein. Wenn ich mit dieser Auffassung jetzt vielleicht ziemlich vereinzelt dastehe, möchte ich doch voraussagen, daß sie von Jahr zu Jahr sich mehr geltend machen wird, und ich hoffe es zu erleben, daß, wie jetzt hier in Frankfurt, durch unser ganzes Vaterland hin die Gemeinden der Wohnungsfürsorge sich annehmen als einer neuen und schönen Aufgabe der Volksgesundheitspflege, zu der sie in erster Linie berufen sind und in der sie die bisherigen stolzen Leistungen deutscher Gemeindetätigkeit vielleicht noch übertreffen können. Wenn aber, wie ich hoffe, die Gemeinden in die Arbeiterwohnungsfürsorge hineingehen, dann wird sich auch ein weiterer großer Wunsch, den ich hege, erfüllen: es wird sich die anständige private Bautätigkeit dem Arbeiterwohnungsbau zuwenden, die leider bis jetzt an diese Aufgabe sich nur zögernd heranwagen zu wollen scheint. Aus der Zusammensetzung unserer Gemeindevertretungen und aus ihrem bisherigen Verhalten möchte ich schließen, daß unsere Gemeinden, wenn sie einmal die Wohnungsfürsorge in die Hand nehmen, dem Privatunternehmer vielfach den Vorzug vor der gemeinnützigen Bautätigkeit geben und, somit erforderlich, ersterem dieselbe Bevorzugung wie der letzteren zukommen lassen werden. Dann soll mir der der Liebste sein, der das Meiste und Beste leistet. Soweit ich sehen kann, wird auf keinem anderen Wege, als auf dem einer verständigen Förderung der privaten Bautätigkeit für die Zwecke des Arbeiter-Wohnungsbaues so rasch es sich erreichen lassen, daß das Manko an Klein-Wohnungen annähernd gedeckt wird. Es würde damit etwas sehr großes gewonnen sein. Aller Wahrscheinlichkeit nach wird die Gemeinde nicht ganz aus freien Stücken sich an die Wohnungsfürsorge heranbringen lassen. In gewissem Umfange wird mittelbar ein Zwang geübt werden müssen, und solchen mittelbaren Zwang sieht ja der Entwurf des preußischen Wohnungsgesetzes vor. Wir wissen, daß unsere Stadtgemeinden einstweilen mit Händen und Füßen sich gegen jeden Zwang dieser Art wehren, und ich kann das verstehen. Ich bin früher als junger, eifriger Assessor Kommunal- und auch Polizei-Dezernent bei der Regierung gewesen; jetzt stehe ich seit zwei Jahren an der Spitze einer Selbstverwaltungs-Korporation. Ich weiß, daß von der einen und von der anderen Stelle aus die Dinge sich ganz verschieden ansehen, und daß das, was in der Regierungsinstanz als notwendiger Eingriff betrachtet wird, der Selbstverwaltungskörperschaft oft als eine höchst überflüssige Einmischung erscheint. Ganz ohne Aufsicht und ohne Zwang ist aber schließlich nicht auszukommen und deshalb müssen wir uns dahin einigen, daß für den Notfall der Zwang gegeben wird, daß dieser Zwang aber andererseits unterstellt werden muß einer weitgehenden Rechtskontrolle durch Organe mit richterlicher Unabhängigkeit.

Die Zeit gestattet mir nicht mehr einzugehen auf eine andere wichtige Zukunftsfrage: die Dezentralisation der Industrie und die

mit ihr in gewissem Sinne zusammenhängende Frage der Gartenstädte. Nur dies eine möchte ich zum Schluß noch sagen: unwillkürlich drängt sich uns der Vergleich auf zwischen unserer Bewegung und der großen Bewegung, die vor 25 Jahren unsere soziale Gesetzgebung geschaffen hat. Was der Generation vor uns die Frage der sozialen Gesetzgebung gewesen ist, ist für das heutige Geschlecht das Problem der Arbeiterwohnungsfürsorge und der Besiedelung in Stadt und Land. Wenn wir mit demselben guten Willen, der damals wirkte, an die neue Aufgabe gehen, werden wir auch hier zum guten Ende kommen. Und noch eins: so groß der Wurf war, der mit der sozialen Gesetzgebung gewagt wurde, wir sind damals zu Beginn vorsichtig an die Aufgabe herangegangen. Es darf uns, glaube ich, mit Beruhigung erfüllen, daß es jetzt ebenso gemacht wird. Der Entwurf des preußischen Wohnungsgesetzes bewegt sich auf sicherem Boden, wenn er eine ganze Reihe von kleinen Mitteln zusammenstellt, die bekannt und einzeln erprobt waren. Ihr Zusammenwirken — so, daß ein Keil den anderen treibt — soll die Wirkung eines jeden einzelnen unter ihnen vervielfachen. Bewährt der erste Versuch sich, wie ich zuversichtlich hoffe, so können wir weiter gehen. Wir alle aber, die wir an der Arbeiterwohnungsfrage mitzuarbeiten haben, wollen uns bewußt sein, daß eine schöne und große Aufgabe uns winkt, um derentwillen strebend sich zu mühen allein schon lohnt. Angriffe, Verdächtigungen und Sorgen wird dies Streben uns einbringen, genug und übergenug. Aber das darf und soll uns einerlei sein, wenn wir nur Schritt für Schritt dem Ziele näher kommen, das uns gesetzt ist: Herstellung gesunder Wohnungsverhältnisse, in denen die deutsche Arbeiterschaft gedeihen und sich körperlich, geistig und sittlich kräftig entwickeln kann! (Beifall.)

Vorsitzender: Ich eröffne nunmehr die Besprechung und werde das Wort erteilen nach den Wortmeldungen, die bei Beginn der Sitzung eingegangen sind. Zunächst hat das Wort Herr Lic. Weber (München-Gladbach).

Lic. Weber: Ich wollte eigentlich zu einem der folgenden Vorträge sprechen, und kann deshalb nur erklären, daß ich außerordentlich bedauere, daß der erste Herr Referent nur die Zahlen aus den Großstädten gebracht hat, und daß mir seine Darstellung nicht als eine ganz objektive und gründliche erscheint, weil die Verhältnisse in den Kleinstädten und auf dem Lande nicht berücksichtigt sind. Die evangelischen Arbeitervereine stehen auf einem anderen Standpunkt.

Frau Henriette Fürth (Frankfurt a. M.): Ich möchte auch nur bemerken, daß meine eigentlichen Ausführungen sich auf den zweiten Punkt der Tagesordnung beziehen, aber die Gelegenheit, daß mir das Wort erteilt wurde, ist zu günstig, denn die Frauen sollen ja redelustig sein. Es ist mir unverständlich, wie man einen Kongreß der Wohnungsreformer damit einleiten kann, daß man sagt: Eine Wohnungsreform im eigentlichen Sinne ist nicht nötig, und wenn wir auch keine Wohnungsreform bekommen, dann wird die private Bautätigkeit ausreichend sein, um uns das zu bringen, wessen wir be-

dürfen. Was den zweiten Vortrag anlangt, so muß ich konstatieren, daß mir am sympathischsten die Ausführung war, daß wir uns gegen den preußischen Wohnungsgesetzentwurf erklären wollen. Denn dieser Entwurf, der der Polizei so große Machtbefugnisse einräumt, dürfte sich mit der Zeit und besonders nach den jüngsten Berliner Erfahrungen als ein zweischneidiges Schwert erweisen. Wenn aber die Gemeinden ihre Machtbefugnisse nicht aus der Hand geben wollen, so wäre anzuraten, daß man mit dem veralteten Kommunalwahlrecht aufräumt. Wenn wir ein vernünftiges Kommunalwahlrecht haben, werden wir der preußischen Polizei nicht mehr bedürfen, um eine Wohnungsreform großen Stils und segensreichster Art in die Wege zu leiten.

Dr. Franz Oppenheimer (Berlin): Wie Herr Landrat Berthold auf den Verdacht gekommen ist, daß er gleich Herrn Professor Pohle von der vorgeschrittenen Richtung hier abgeschlachtet werden würde, ist mir nicht recht begreiflich. Ich glaube, daß selbst der linke Flügel gegen die Hauptausführungen Bertholds wenig einzuwenden hat. Wir sind nicht der Meinung, daß der Umfang des Uebels mit der besten Reform abgestellt wird. Wir können nur praktische Ideale aufstellen, an denen sich die Sehnsucht der großen Masse entzündet. Wir sind auch darin einig, daß die Herren Haus- und Grundbesitzer persönlich höchst anständige Leute sind. (Heiterkeit.) Wenn wir mit einem Ausspruch, den Friedrich der Große geprägt hat, von Bodenwucher sprechen, so meinen wir nicht, daß die Herren, die diesen Bodenwucher treiben, Wucherer sind. Sie nutzen eine Konjunktur aus. Das verdenkt ihnen niemand, nur haben wir den Wunsch, es ihnen und ihren Nachfolgern in Zukunft unmöglich zu machen, eine derartige Konjunktur auszunutzen. (Heiterkeit.) Die Konsumvereine bestreben sich, den kaufmännischen Mittelstand in gewissen Typen auszurotten, nicht weil ihre Träger gemeinschädliche Elemente sind. Sie sind überflüssig geworden und deshalb müssen sie ausgeschieden werden. (Widerspruch.) Von persönlicher Gehässigkeit, davon, daß wir diese Herren mit Halsabschneidern vergleichen, die erpresserisch nehmen, was sie nicht nehmen dürfen, ist keine Rede. Sie nützen eine Konjunktur aus, und das nimmt ihnen niemand übel. Wäre einer von den Herren so idealistisch gesinnt, seine Konjunktur nicht auszunützen, so würde er ein paar Leuten ein Geschenk machen, ohne der Allgemeinheit zu nützen. Was Herrn Professor Pohle anlangt, so hat er behauptet, daß die Wohnungsreform nichts erreichen wird, daß aber das freie Spiel der Kräfte, für das er sonst nicht so eingenommen war, auf diesem Gebiete allerlei erreicht hat. Da ist er mit seinem Material etwas unvollständig gewesen. Er hat Ihnen nicht erzählt, daß nicht überall, wo die Bevölkerung stark wächst, auch die Bodenrente stark gewachsen ist. Naturgesetze aber haben keine Ausnahme. Berlin ist von einer kleinen Dorfstadt auf 1 500 000 Einwohner gewachsen, ohne daß die Grundrente gestiegen wäre. Und in Rheinland-Westfalen sind die Arbeitermieten billiger als im Osten. Ich habe nicht die Zeit, in die Theorie hinabzutauchen, aber das Wachstum der Bevölkerung in den Städten

ist nicht die Ursache der Bodenwertsteigerung, sondern nur ihre Bedingung. Die Grundrente kann nur steigen bei steigender Nachfrage, aber sie muß nicht steigen, das kann verhindert werden. Rudolph Eberhardt hat das Wort ausgesprochen: Die Grundrente wächst von außen. Die Spekulation in der Peripherie der Städte läßt die Grundrente entstehen. Aber selbst das würde nicht ausreichen, um die Grundrente wachsen zu lassen, wenn es nicht in die Hand derselben Haus- und Grundbesitzer gelegt wäre, die Terrains zu erschließen, die schon baureif sind, und das heißt den Bock zum Gärtner gesetzt. Wenn sie sich auch dessen nicht bewußt sein mögen, unbewußt werden sie jeder Maßregel Widerstand leisten, die geeignet ist, die Grundrente fallen zu lassen. Es ist sofort möglich, Frankfurt um 100 000 Einwohner wachsen zu lassen, ohne Steigerung der Bodenrente. Es braucht nur einer zu kommen und eine Schnellbahn 25 km weit hinauszubauen.

Aber lassen wir diese Dinge bei Seite, so war Professor Pohles Vortrag ein Muster davon, wie wenig mit statistischen Betrachtungen allein zu leisten ist. Seine Statistik war unvollständig und hat wichtige Distrikte außer Acht gelassen. Aber nehmen wir an, jene Zahlen seien richtig, so beweisen sie noch gar nichts. Es handelt sich nicht darum, Tendenzen festzustellen. Es mag die Wohnungsdichtigkeit abnehmen, es mag die Mietssteigerung sich erklären lassen aus der Vermehrung der Baukosten, so bleibt doch die Frage: Wie ist der Zustand? Und dieser Zustand ist so schauderhaft, daß wir uns mit der kleinen prozentualen Besserung nicht befriedigen lassen können. Ich dachte dabei an die alten Kliniken für Geburtshülfe, wo 70 bis 80% am Wochenbettfieber starben. Wenn da einer gekommen wäre, und hätte gesagt, wir haben jetzt bloß noch 69%, so hätte man den Mann ins Irrenhaus gesteckt, denn jetzt haben wir 0%. Ich bin 10 Jahre Arzt gewesen und weiß, daß alle Prozente der Besserung nichts helfen können, weil eine prozentuale Besserung durchaus möglich ist bei einer absoluten Verschlechterung. Es ist erfreulich, wenn auch die Herren von der privaten Bautätigkeit mithelfen, aber die Hauptsache muß von anderer Seite geschehen. Ich habe nichts gegen den Hausbesitzer und noch weniger gegen das solide Bauunternehmertum. Sie sollten unsere Verbündeten sein in unserem Kampf gegen die Grundstücksspekulanten. Aber man soll die Leistungen der Privatunternehmer nicht so darstellen, als ob es eine gemeinnützige Leistung wäre. Man soll das bonum meritum nicht zu einem bene meritum aufbauschen. Sie haben es getan zu ihrem eigenen Vorteil, und weil sie dabei fett geworden sind, soll man nicht sagen: Deshalb müssen wir sie in alle Zukunft konservieren. (Lebhafter Beifall.)

Gustav Hartmann (Berlin): Gestatten Sie mir als dem Vertreter einer Arbeiterorganisation, nämlich des Verbandes der deutschen Gewerkvereine, einige Ausführungen. Nach all dem, was in den Arbeiterkreisen bekannt ist, scheint uns die Notwendigkeit einer Wohnungsreform vollständig erwiesen, nicht nur in den großen Städten,

sondern vielmehr auch auf dem platten Lande. Ich selbst habe die Erfahrung gemacht, daß in den kleineren Orten um die Industriezentren herum die Wohnungsverhältnisse noch viel schlechter sind, als in den großen Städten. In den großen Städten sind allerdings bei den Neubauten in Bezug auf die Ausführung der Wohnung, auf Bequemlichkeiten usw., Fortschritte zu verzeichnen, aber diese Fortschritte werden für den Arbeiter fast wieder illusorisch durch die Steigerung der Wohnungsmieten. Daß die Steigerung der Löhne mit zur Verteuerung des Bauens beigetragen hat, mag richtig sein; aber das Bauen ist dadurch nicht in diesem Maße verteuert worden, wie die Mietpreise gestiegen sind. Ich habe im Jahre 1896 M. 21 bezahlt, 1897 mußte ich bereits M. 23 bezahlen und 1898 kostete dieselbe Wohnung M. 28., ohne daß das Einkommen gestiegen wäre. Ich bin auch nicht der Meinung des Herrn Professor Pohle, daß mit den erhöhten Löhnen bei den Bauhandwerkern nicht auch die Leistungsfähigkeit gestiegen wäre. Ein Maurer, der jetzt nur das leistete, was man nach der Schablone vor 20 Jahren geleistet hat, würde von einem Bauherrn heute zum Teufel gejagt werden. Ich kann also annehmen, daß tatsächlich durch die höheren Löhne auch die Leistungsfähigkeit gestiegen wäre. Ein Maurer, der jetzt nur das leistete, was ich mit Herrn Professor Pohle überein, das wichtigste ist, die Einkommenverhältnisse der untersten Klassen zu heben. Dann soll man aber auch nicht immer über die Begehrlichkeit der Arbeiter reden, wenn die Arbeiterschaft sich hinaufarbeiten will. Wenn in den Wohnungsverhältnissen der Großstädte eine Besserung eingetreten ist, so ist das nicht auf die Privattätigkeit zurückzuführen. Die Bauunternehmer hätten die Wohnungen nicht verbessert, wenn sie nicht dazu gezwungen worden wären durch die Baupolizeiverordnungen und die Verfügungen der Regierung. In Düsseldorf ist schon lange angeordnet, daß jede Familie, die eine Wohnung mietet, ein Zimmer nach der Straße heraus haben muß. Über den Wohnungsbau durch die Arbeitgeber kann man geteilter Meinung sein, aber so, wie die Bautätigkeit von den Arbeitgebern großer Werke ausgeführt wird, gefällt sie mir nicht. Der Arbeiter soll nicht isoliert von der großen Kultur sein, sondern mit den anderen zusammenwohnen, und sich nicht als abgesondert betrachten. Die Arbeitgeber, die solche Arbeiterkolonien bauen, haben auch in ihrer Wohnordnung die Bestimmung, daß wenn der Arbeiter die Arbeit verläßt oder entlassen wird, er in ganz kurzer Zeit die Wohnung räumen muß. Wo bleibt da die Wohltätigkeit? Ich will nicht zu ausführlich werden, aber so lange es nicht möglich ist, der fortwährenden Mietsteigerung Einhalt zu tun, so lange können wir auch mit den besten Wohnungsverhältnissen nicht zufrieden sein. Dann muß ich noch zurückkommen auf die Vertreter der Hausbesitzer in den Stadtverwaltungen. Ein solches Privilegium mag früher am Platze gewesen sein, heute ist es nicht mehr am Platze. Wenn dieses Privilegium aus der Welt geschafft wird, wenn in die Stadtverordnetenversammlungen Leute aus dem Volke mit offenem Kopf und

offenem Herzen hinein kommen, dann werden wir auch auf dem Wege der Wohnungsreform vorwärts kommen.

Fabrikbesitzer Freudenberg (Weinheim): Ich hätte mir das Wort gerne etwas später gewünscht, nachdem die Aufgaben von Staat und Gemeinden in der Wohnungsfrage erörtert worden wären. Da es aber ein neues Moment ist, was ich in die Debatte zu werfen beabsichtige, so ist es vielleicht kein Fehler, wenn ich das Wort jetzt schon ergreife. Daß sich das Wohnungselend in Deutschland so schlimm und so schnell verbreitet hat, muß außer den internationalen, allen Kulturländern gemeinsamen Gründen noch eine spezifisch deutsche Wurzel haben, und das ist unser Hypotheken-Kreditwesen. Zur Zeit, als es galt, der Kraft des Einzelnen freien Raum zu schaffen, erblickte man eines der wirksamsten Mittel dazu in der Errichtung von Hypothekenbanken, und man trug kein Bedenken, diesen Geschäftszweig einigen Dutzend Aktiengesellschaften zu überlassen, obschon in den Landschaften und einigen älteren wenigen Kreditvereinen sehr erfolgreiche Einrichtungen auf Gegenseitigkeit lange bestanden. Diese Hypothekenbanken haben die Privatmittel zum Ausbau unserer Großstädte mit ihren Licht- und Schattenseiten beschafft. Sie haben aber dazu nicht eigenes Kapital aufgebracht, sondern enorme Summen aus dem Volke genommen durch die Ausgabe von Pfandbriefen. Das gesamte Aktienkapital beträgt nur 12% der Pfandbriefsummen. Für die erhöhte Sicherheit, welche die Hypothekenbanken durch ihr Aktienkapital und die Reservefonds den Pfandbriefen gewähren, zahlt das Volk den Aktionären ihre Dividenden. Die meisten unserer Hypothekenbanken sind aber so gut geleitet, daß sie keine Verluste haben (Rufe: Zur Sache.) Ich glaube, daß diese Angelegenheit wohl zur Sache gehört. (Rufe: Nein, nein.) Mit dem Risiko ist es also nicht so schlimm, für welches das Volk nach Salings-Börsenhandbuch im Jahre 1902 40 Millionen Mark Dividenden bezahlt hat. Ich will diese Ziffer nicht agitatorisch verwerten, aber in letzter Linie liegt die Gewähr für die Sicherheit der Pfandbriefe und der Aktionäre beim Volk, beim Staat. Unser Volk ist aktiv als Pfandbriefinhaber mit 6 Milliarden und passiv mit über 7 Milliarden Hypothekenschulden an diesen Instituten interessiert. Das deutsche Volk hat also ein Recht ihnen zu sagen: do ut des. (Rufe: Zur Sache.) Ich bin selbst Kapitalist; daß aber das Gebahren der Hypothekenbanken in sozialer Beziehung noch recht rückständig ist, weil sie lediglich vom kapitalistischen Gesichtspunkt geleitet werden, dafür nur ein Beispiel. (Schlußrufe.)

Vorsitzender: Ich möchte den Herrn Redner darauf aufmerksam machen, daß dies wirklich zu der morgigen Tagesordnung gehört.

Freudenberg: Ich bin in 2 Minuten fertig. (Der Redner versucht fortzufahren, wird aber durch Schlußrufe und andauerndes Händeklatschen unterbrochen, worauf er die Tribüne verläßt.)

Privatdozent Dr. A. Cohen (München): Ich möchte nur eine kleine Ergänzung zu dem Referat des Herrn Professor Pohle geben

und werde mich ganz kurz fassen. Herr Professor Pohle hat mit Recht die Verringerung der Wohndichtigkeit darauf zurückgeführt, daß die Größe der Familien, der Haushaltungen eine geringere geworden ist. Aber um den Kausalzusammenhang richtig zu verstehen, muß man den Gedanken etwas weiter zurück fortsetzen und da wird sich zeigen, daß dieselben Momente, die die Wohnungsfrage geschaffen haben, auch die Wohndichtigkeit herabgedrückt haben. Die Wohnungsfrage ist auf eine Steigerung der industriellen Kräfte zurückzuführen, die Verminderung der Wohndichtigkeit ebenfalls auf eine Veränderung in den industriellen Verhältnissen, nämlich auf eine Änderung in der Betriebsform. Vom Handwerk ist man zum Großbetrieb übergegangen. Das Handwerk hat die Arbeiter in seinen Wohnungen angesammelt, und ich brauche nicht darauf hinzuweisen, welche Mißstände sich durch dieses System ergeben haben. Dadurch, daß der Handwerksgeselle in der Familie des Meisters wohnte und schlief, war dieser auch genötigt, mehr Dienstboten zu halten. Der Industriearbeiter aber hat den weiblichen Dienstboten geheiratet. Die industriellen Verhältnisse haben also nicht nur die Wohnungsfrage herbeigeführt, sondern durch die Änderung in der Betriebsform auch zugleich ein Heilmittel geschaffen, um die Wohnungsfrage zu lindern.

Baumeister Hartwig (Dresden): Von vornherein möchte ich die Vermutung zurückweisen, als könnten auf dem Gebiete der Wohnungsverbesserung und Wohnungspflege zwischen den Männern der Wissenschaft, der Beamtenschaft und des Kapitals, das dieses edle Streben fördert, und den Hausbesitzern überhaupt durchaus trennende feindselige Gesichtspunkte Platz greifen. Ich will meine Rede, auch wenn sie Ihnen vielleicht nicht in allen Punkten gefällt, auf den Grundton stimmen, daß wir vereint sein sollen zwecks Beseitigung der Mißstände und nur vielleicht über die Ziele anderer Meinung sind. Das kommt aber auch anderswo vor, und wir werden mit einander schon fertig werden. Zunächst muß ich mich wenden zu den von Lebendigkeit getragenen Ausführungen des Herrn, der mir als Dr. Oppenheimer bezeichnet wurde, und der die Hausbesitzer in die Debatte eingeführt hat. Er meinte, wenn die Hausbesitzer wucherisch die Bodenwerte ausnutzen, so müsse das hingenommen werden. Da möchte ich sagen, die Steigerung der Mieten kommt in unendlich vielen Fällen von denen, die sich darüber beklagen, von den Mietern selbst. (Widerspruch.) Ich kenne Dutzende von Beispielen, wo insbesondere die Ladenmiete nicht durch den Hauswirt, sondern durch Mehrgebote von Mietern gesteigert wurde. Nun sagte der Herr, es solle der Hausbesitzer als überflüssig ausgeschieden werden, weil er an der Steigerung der Bodenrente Anteil habe. Wenn Sie denken, Sie kommen durch, so scheiden Sie die Hausbesitzer aus, aber dann werden Sie in den Zukunftsstaat hineinkommen. Ein anderer Hinweis betraf das außerordentliche Vorrecht der Hausbesitzer, daß sie in den städtischen Körperschaften eine Anzahl Sitze haben müssen. Ich gebe Ihnen dieses Vorrecht sofort preis, werfen Sie es ab, und wir kommen genau so gut oder so schlecht

weg, wie bisher. Es ist eine unfeine Art, uns dieses Vorrecht an die Rockschöße zu heften, als ob wir darnach gierten und strebten. Von den Hausbesitzern in den städtischen Körperschaften ist überhaupt nur der kleinste Teil für die Hausbesitzer-Interessen gestimmt; der eine ist Fabrikant, oder Agent, oder Lehrer, ein anderer ist Geheimrat, Postdirektor, Weinbergbesitzer oder Inhaber eines gewerblichen Etablissements, in das die Wohlfahrtspolizei eingreifen kann. Diese Herren haben ein viel größeres Interesse, die Stadtverwaltung nicht zu behelligen und mit der Wohlfahrtspolizei nicht auf dem Standpunkt des Sandpapiers und der Raspel zu stehen. Denn Frieden mit den Mächtigen zu halten, ist allezeit förderlich und klug. Jener Herr sagte weiter, er hätte nichts gegen die Hausbesitzer einzuwenden, wohl aber gegen die Spekulation. Hier gehen wir Arm in Arm und wollen das Jahrhundert der Spekulation in die Schranken fordern, denn der Spekulant macht dem Hausbesitzer am meisten zu schaffen. Wer ein Haus bauen will, kann die Baustelle nur vom Spekulanten kaufen. Hier ist ein Gebiet, auf welchem die Wohnungsreformer mit Maschinengewehren arbeiten sollten. Warum ist denn die Börse nie beim Häuserkauf dabei, immer nur beim Terrainkauf und beim Ausschlachten? Hier könnten sie einsetzen bis hinauf zum Minister und den höchsten Beamten, und deren sind ja jetzt viele in den Reihen der Wohnungsreformer. Aber dieselben Herren, die vor der Börse Halt gemacht haben, ziehen sofort den Säbel und hauen auf den einfachen Bauunternehmer los. Dann wurde gesagt: Wir Hausbesitzer und Hausbauer — ich bin nebenbei auch Baumeister — rühmten uns, die besten Wohnungen gebaut zu haben; das hätten wir aber getan aus Erwerbstrieb und Gewinnsucht. Richtig, meine Herren. Wir haben nicht um Ruhm und Gotteslohn Häuser gebaut, das tun andere auch nicht, aber wir haben nebenbei ein Risiko auf uns genommen, das furchtbar ist. (Widerspruch.) Sehen Sie sich doch um, wie die wirtschaftlich Erschlagenen am Boden liegen. Die Ungunst einiger Jahre hat sie vernichtet. Die Mieter fehlen, mit den Mietern die Einnahmen, der Hypothekenbesitzer, der nicht zwei Quartale zu warten braucht, wie es der Hausbesitzer mit der Miete tun muß, greift zu, und der Mann ist erschlagen. Einem Stande, der ein solches Risiko zu tragen hat und dessen Verluste nach hunderten von Millionen zählen, sollte man doch ein wenig Beachtung schenken und sagen, er ist auch ein Faktor, von dem wir reden müssen. (Zuruf: Geschieht ja.) Es geschieht, aber nicht in einer Weise, die der Sache entspricht, vielleicht wird es besser von heute an. Das Gefühl, daß wir bei der Wohnungsfrage sozusagen auch eine Rolle spielen, hat uns, die wir organisiert sind in 219 Vereinen mit 120,000 Mitgliedern, veranlaßt, dem verehrten Kongresse ein Manifest zu überreichen. Die Exemplare liegen hier auf und ich bitte alle, die für ein eingehendes Studium der Wohnungsfrage ein Interesse haben, sich ein solches Manifest zu nehmen und es zu lesen. Sie werden darin finden, daß wir in der Verteidigung unserer Interessen die stärksten Fürsprecher an den Männern

der Wissenschaft und nicht zum wenigsten an dem Oberbürgermeister von Frankfurt haben.

Wir erheben in unserm Manifest zunächst Protest dagegen, daß man uns bei der Bildung des Organisatonsausschusses, zu welchem nicht weniger als 214 Personen hinzugezogen worden sind, übergangen hat, obwohl doch gewiß die Hausbesitzer in Sachen der Wohnungsfrage zu allererst in Betracht kommen müßten.

Dann nehmen wir unter I Stellung zu den auf Verbesserung der Wohnungen gerichteten Bestrebungen im Allgemeinen, heben hervor, daß diese Bestrebungen nicht von deren Bewohnern ausgegangen sind, sondern von solchen Leuten, die an sich bessere Wohnungen gewohnt sind und nun denen, die sie schlechter wohnen sehen, bessere Wohnungsverhältnisse zu bringen sich unaufgefordert gedrungen fühlen, und führen hierbei eine Aussprache des Herrn Oberbürgermeisters Dr. Adickes an, welche dahin lautet: „Wir wissen aber andererseits, daß die Arbeiter bisher sehr wenig Bedürfnis nach besseren Wohnungen empfinden."

Wir bekunden alsdann unter II unsere Stellung zu der bisher angewandten Methode, die bestehenden Wohnungsverhältnisse zu beleuchten und zu schildern und weisen unter anderem hierbei darauf hin, daß an dieser Methode manches zu tadeln sei, insbesondere daß sie außer Betracht gelassen hat, wieviel das Einkommen aller Derjenigen beträgt, welche die Wohnungen benutzen und immer nur das Einkommen des nominellen Mieters in Vergleich gebracht hat. Wir führen ein Beispiel an, in welchem sämtliche Glieder einer Familie, Eltern, 2 Söhne und 1 Tochter, im Ganzen 5800 Mk. Jahreseinkommen hatten, für die Miete aber nicht mehr als 480 Mk. aufwendeten, und wie der Obermedizinalrat Dr. Niedner, Dresden, von ähnlichen Beispielen berichtet.

Wir tadeln ferner hierbei, daß die bisherige Methode, die großen Einnahmen, welche den Mietern aus Aftervermietung zufließen, und zwar bei völlig einwandfreier Aftervermietung, niemals mit erwähnt hat, sondern immer nur das Einkommen des Hauptmieters mit dem von ihm dem Hauswirt zu zahlenden Mietzins in Vergleich gesetzt hat. Wir fügen mehrere Statistiken bei, aus welchen hervorgeht, daß bei einwandfreier Aftervermietung die Mietlast des Wohnungsinhabers oft auf $^1/_4$, ja noch weniger heruntersinkt.

Unter Absatz III erklären wir, daß wir der Wohnungsaufsicht von jeher sympathisch gegenüber gestanden haben und führen die Beschlüsse unserer Verbandstage an, aus denen dies hervorgeht.

Im IV. Abschnitt erklären wir, daß wir gegen Baugenossenschaften, die auf eigenen Füßen stehen, nicht das Mindeste einwenden wollen, unser Widerspruch sich nur gegen solche Baugenossenschaften richtet, welche aus öffentlichen Mitteln unterstützt werden, und gegen eine Bautätigkeit zu einer Zeit, wo in der Stadt ohnehin eine Menge von Wohnungen leer stehen.

Wir mißbilligen insbesondere ein Vorgehen der Reichsverwaltung, wie es gegenwärtig in Dresden stattgefunden hat, wo zirka 3500 Kleinwohnungen leer stehen. Im Etat für das Reichsamt des Innern sind seinerzeit 4 Millionen postuliert gewesen zur Unterstützung der Baugenossenschaften, und zur Begründung dieser Forderung ist dort die ausdrückliche Verheißung ausgesprochen, daß solche Unterstützungen nur da stattfinden sollen, wo durch die Reichs-Zentral- und Lokal-Behörden das Vorhandensein eines dringenden Bedürfnisses mit unzweifelhafter Sicherheit nachgewiesen worden ist. In Dresden hat man aber den Bau von 300 Kleinwohnungen mit Reichsmitteln unterstützt, ohne daß die verheißene Befragung der genannten Behörden stattgefunden hätte.

Ich habe immer voll tiefster Ehrfurcht vor den hohen und höchsten Behörden gestanden; wenn ich aber sehe, wie die höchste Reichsbehörde in diesem Falle ihre ausdrückliche Verheißung, mit der sie beim Reichstage die Bewilligung der 4 Millionen erschwungen hat, unerfüllt gelassen hat, so wird es mir schwer, die rechte Charakteristik für eine solche Erfüllung der Pflichten der Wahrhaftigkeit zu finden. Ich kann nur sagen: „O, wie ist mein Himmel gefallen."

Endlich kommen wir im V. Abschnitt auf jenes bekannte Reichsgerichtserkenntnis zurück, nach welchem der Hauswirt durch Vertrag sich ein Zurückhaltungsrecht an den gesetzlich unpfändbaren Sachen des Mieters sichern kann, und zeigen, daß wir einer Nutzbarmachung dieses Erkenntnisses für die Zwecke der Hausbesitzer durchaus widerraten haben und in unserer Presse fort und fort unseren Angehörigen zugerufen haben, man vergreife sich nicht an dem kümmerlichen Hausrat des verarmten Mietrestanten, man enthalte der Familie eines solchen nichts vor von dem vorhandenen, unentbehrlichen Hausrat, man verzichte lieber auf einen Teil des schuldigen Mietzinses, als daß man sein Recht und seine Ansprüche bis zum letzten Ende verfolge, hierbei immer vorausgesetzt, daß es sich um bemitleidenswerte Leute handelt und nicht um Böswilligkeit. Ich empfehle unser Manifest der aufmerksamen Beachtung Aller.

Lassen Sie mich nun zu ein paar Bemerkungen des Herrn Landrat Berthold übergehen. (Rufe: Schluß.) Den Schluß fixiere **ich**. (Wiederholte Rufe: Schluß, Ausreden lassen). Sie haben andere Redner auch ausreden lassen, und für die Wenigen, denen meine Rede mißfällt, bietet sich ja die Möglichkeit, sich meinem Vortrag zu entziehen. Herr Landrat Berthold hat gesagt: Staat und Gemeinden müssen Träger der Bautätigkeit sein, nicht der Privatunternehmer; dieser habe seine Tätigkeit vernachlässigt und zu wenig gebaut. Das ist nicht der Fall. Er wies auch darauf hin, daß die Wohnungsfürsorge den Gemeinden überlassen werden müsse. Da lasse ich einen anderen, Größeren reden, der es besser versteht, Herrn Oberbürgermeister Adickes. Der hat in seiner Rede zu Trier, auf der Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege, gesagt, daß diese Forderung ungeheuer bedenklich sei. Wenn man den Bau von Arbeiterwohnungen zu einer

regelmäßigen Sache der Gemeindeverwaltung machen wolle, dann würde man der Gemeinde eine Last auferlegen, unter der sie zusammenbrechen müßte. Und weiter sagte Herr Dr Adickes: „Es heißt doch schließlich nichts, als auf Kosten der übrigen Steuerzahler, einem Teil der Steuerzahler Wohltaten zuweisen. Wenn ich künstlich billige Wohnungen schaffe, so verringere ich dadurch notwendigerweise den Anreiz der Lohnerhöhung." Wenn wir also die Wohnungsbauerei so betreiben wollen, daß man für das halbe Geld wohnen kann, dann erleichtern wir die Industrie, die Stadt und den Staat im Punkte der Lohn- und Gehaltszahlung. Das sagt der Herr Oberbürgermeister von Frankfurt und er hat recht. Vielleicht nehmen Sie infolgedessen zukünftig eine Frontveränderung vor. Als Herr Landgerichtsdirektor Becker in Dresden an den Rat das Ersuchen stellte, es möchte auch ihm und seinem Bauverein eine Unterstützung zuteil werden, waren wir im Rate nicht abgeneigt, ihn zu unterstützen, aber wir stellten die Bedingung, daß er, da gegenwärtig in Dresden 3500 kleine Wohnungen leer stehen, mit seiner weiteren Bautätigkeit erst dann fortfahren solle, wenn durch die offizielle Statistik ein Wohnungsmangel konstatiert sei.

Noch ein paar Worte zu dem Vortrag des Herrn Professor Pohle. Wir, die Männer der Praxis, können nur bestätigen, daß Professor Pohle vollkommen richtig und korrekt die Zustände dargelegt hat. Aber obwohl Herr Professor Pohle nachgewiesen hat, daß die Steigerung der Arbeitslöhne in stärkerem Umfang eingetreten ist, gibt es doch noch viel Wohnungselend. Das sage ich bei einer Zahl von nahezu 300 Mietwohnungen, die ich habe, und da bitte ich um Ihre Hilfe. Das Elend besteht aber nicht in der getünchten Wand und im Ofen und der Fensterscheibe, sondern in der mangelhaften sittlichen Qualifikation einiger Mieter. Helfen Sie mit, wo der Mieter dem Spiel, dem Trunk und den Frauenzimmern nachgeht, wo er die Neigung hat, seine überflüssigen Gelder in Streikkassen anzulegen. Denken Sie an die Vereinsmeierei. Wenn Sie in dieser Beziehung etwas abmahnen wollten, dann werden Sie das Wohnungselend, das ich im Auge habe, und in das ich Sie, wenn Sie befehlen, hineinführen will, beseitigen. Wir müssen uns zusammentun im Kampfe gegen das ververschuldete Wohnungselend und zum Schutz des unverschuldeten, das durch dauernde Erwerbslosigkeit, zu große Kinderzahl, Tod des Ernährers usw. entsteht. Hier gemeinschaftlich einzugreifen, dazu sind wir bereit, und es sollte mich freuen, wenn ich Sie auf dem nächsten Wohnungskongreß als unsere Bundesgenossen in der Beseitigung des unverschuldeten Wohnungselends begrüßen könnte. Ich würde laut jubelnd Hallelujah rufen.

Vorsitzender: Ich schlage Ihnen vor, nunmehr die Frühstückspause eintreten zu lassen.

Schluß der Sitzung: nachmittags 1 Uhr.

2. Sitzung.

Montag, den 17. Oktober, nachmittags.

Die Besprechung über Wohnungsfrage und Wohnungsreform wird nachmittags 2 Uhr fortgesetzt.

Arbeitersekretär Giesberts (M. Gladbach): Gestatten Sie mir, daß ich gegen die beiden Referate ebenfalls in einigen Punkten ganz entschieden Widerspruch erhebe. Vor allen Dingen hat Herr Prof. Pohle die Steigerung der Mietpreise und die Wohnungskalamität überhaupt auf die Steigerung der Baumaterialpreise, der Bauarbeiterlöhne usw. zurückgeführt. Ich will nicht leugnen, daß die Herstellung der Wohnungen an und für sich deshalb teurer geworden ist, weil man mehr Ansprüche an die Wohnungen selbst stellt. Aber daß die Baumaterialien gegen frühere Jahre teurer sind, müßte erst bewiesen werden. Infolge der technischen Fortschritte ist auch hier eine Verbilligung der Produkte eingetreten. und bezüglich der Arbeiterlöhne hat schon Herr Hartmann gesagt, daß die Steigerung der Löhne nicht auch eine Steigerung der Miete bedinge. Die organisierten Bauarbeiter behaupten und beweisen zahlenmäßig, daß in den 70er Jahren die Akkordsätze für Herstellung von Mauerwerk teurer gewesen sind, als gegenwärtig. Anderseits sind die Mietpreise auch in den Orten gestiegen, wo die Löhne noch nicht höhere geworden sind, weil sich die Arbeiter noch nicht organisiert haben. Vielfach werden allerdings die Baumaterialpreise künstlich hoch gehalten durch die Ringbildungen der Händler. Ich kann mir aber nicht denken, daß dies eine solche Wirkung auf die Wohnungspreise haben soll, daß dadurch die unverhältnismäßig hohen Mieten gerechtfertigt erscheinen. Wenn aber schließlich die Baumaterialienhändler künstlich die Materialpreise hochhalten und die Hausbesitzer durch ihre Vereine die Mieten höher schrauben, um diese Kosten auf die Mieter abzuwälzen, so rufe ich den Mietern zu: Organisiert Euch ebenfalls! Wenn nun Herr Prof. Pohle konstatiert, daß eine Verbesserung der Lebenshaltung der Arbeiter darin zu sehen ist, daß sie heute trotz der gestiegenen Mietpreise besser wohnen, so möchte ich doch bemerken, daß die Frage nicht lauten darf: Stehen wir überhaupt besser? Sondern: Stehen die Wohnungsverhältnisse und überhaupt die Lebenshaltung der Arbeiter im richtigen Verhältnis zu unserer heutigen Kultur und wirtschaftlichen Entwicklung? Und da müssen wir bekennen, daß hier noch große Mißverhältnisse vorliegen. Wir Arbeiter verlangen,

daß unsere ganze Existenz in ein richtiges Verhältnis zu unserer ganzen wirtschaftlichen Entwicklung und zu den anderen Gesellschaftsklassen gebracht wird. Ebenso kann ich dem zweiten Referenten nicht zustimmen, wenn er sagt, man muß bezüglich der Ansprüche der Arbeiter an die Wohnung etwas bremsen. Im Gegenteil, ich bedauere, daß viele Arbeiter noch so wenig Ansprüche machen, daß sie am unrechten Ende, an der Wohnung, zu sparen versuchen und oft mit Wohnungen vorlieb nehmen, wo sie und ihre Familien gewissermaßen körperlich und geistig verkümmern müssen, abgesehen von denen, die in ganz elenden Löchern kampieren, wo sie geistig und moralisch verkommen, weil sie das Bedürfnis nach einer gesunden Wohnung durch langjährige Gewöhnung nicht mehr haben. (Sehr richtig.) Die großstädtischen Wohnungsverhältnisse mit ihren unerschwinglichen Mietpreisen haben es bewirkt, daß viele Arbeiter bestrebt sind, möglichst wenig und schlechte Möbel zu halten, weil sie häufig umziehen müssen. Dadurch verlernt der Arbeiter ganz die Schätzung eines eigenen Heims. Wir sollten deshalb den Arbeitern sagen: Ihr sollt möglichst anspruchsvoll in Bezug auf die Wohnung sein.

Dann scheint der zweite Referent die Baugenossenschaften etwas nebensächlich behandelt zu haben. Ich will zugeben, daß sie die Wohnungsfrage nicht lösen können, aber daß sie die Wohnungsfrage aus dem Stadium der theoretischen Erörterungen auf das Gebiet der praktischen Arbeit geleitet haben, ist unbestreitbar, und wenn sie nicht so gutes wirkten, würden sie sich nicht so sehr den Haß der Hausbesitzer zugezogen haben. Deshalb möchte ich empfehlen, daß man ihnen billigen Kredit zur Verfügung stellt.

Was den Wohnungsbau der Arbeitgeber anlangt, so stimme ich dem zu, was heute morgen Herr Hartmann sagte, daß damit für die Arbeiter ein unwürdiges Abhängigkeitsverhältnis geschaffen wird, wenn man die Wohnungsfrage mit dem Arbeitsvertrag vereinigt. Aber das ist eine Frage, die sollten wir auf anderem Boden lösen, indem wir versuchen, es durch die Gesetzgebung unmöglich zu machen. Den Arbeitgeber trifft unter Umständen eine gewisse Verpflichtung zum Wohnungsbau. Denken Sie nur an unsere Industriebezirke im Rheiland und Westfalen, wo oft in kurzer Zeit große industrielle Werke entstehen in fast völlig ländlichen Gegenden und Tausende von Arbeitern beschäftigen. Wo sollen denn die Leute wohnen? Die Gemeinde ist außer Stande, ihnen Wohnungen zu schaffen, der Staat tut es auch nicht. Da ist der Arbeitgeber gezwungen, für Wohnungen zu sorgen. Aber durch die Gesetzgebung müßte verhindert werden, daß dieser Wohnungsbau zur Abhängigkeit der Arbeiter führt.

Mit Herrn Hartwig möchte ich mich nicht allzuviel beschäftigen. Er sagt, daß die Wohnungsnot auf die schlechten Mieter zurückzuführen sei. Mit demselben Recht können wir sagen, daß die Wohnungsnot zurückzuführen ist auf die Habgier der Hausbesitzer. Es gibt gewiß schlechte Mieter, aber es gibt Hunderte gut gesinnter Arbeiter, die in ihren Wohnungen sich gut führen, aber wenn sie 4 bis 5 Kinder haben, können sie keine gute Wohnung mehr bekommen und müssen schließlich mit Leuten zusammenwohnen, mit denen sie moralisch nicht zusammengehören. Wenn

wir praktisch etwas erreichen wollen, dann müssen die Mieter sich organisieren, um auch gegenüber dem organisierten Hausbesitzerstande eine Macht in die Wagschale legen zu können. Wenn unser Kongreß den Anstoß gibt, daß man zu Mietervereinigungen kommt, und daß die Baugenossenschaften unterstützt werden, indem man ihnen billige Gelder verschafft, dann wäre das ein praktischer Erfolg.

Hué (Essen), M. d. R.: Mein Vorredner hat Ihnen schon gesagt, was ich hinsichtlich der Mietervereine sagen wollte, und da mein Kollege Südekum den Standpunkt unserer Partei darlegen wird, so kann ich auf einen ganzen Teil meiner beabsichtigten Ausführungen verzichten. Wir haben nach dem formell ausgezeichneten Referat des Herrn Prof. Pohle den Eindruck gehabt, als befänden wir uns in einem Verein der Hausbesitzer. (Widerspruch.) Wir nicht allein, sondern auch Herr Professor Brentano hat gemeint, wenn dieser Vortrag nicht diskutiert würde, dann könnten die anderen Richtungen eigentlich den Kongreß verlassen. Herr Professor Pohle hat jedenfalls eines übersehen, nämlich die Relativität auch der statistischen Zahlen, die er vorgebracht hat. Wenn man solche statistischen Zahlen auf ihren wirklichen Wert ergründen will, muß man eine ganze Anzahl Stichproben und Nachprüfungen machen, und diese sind nicht vorhanden. In seinem Vorbericht hat uns Professor Pohle mitgeteilt, daß auf dem Gebiete der Wohnungsstatistik ein außerordentlicher Mangel an Einzelheiten herrscht. Nicht seine Schuld ist es also, daß er uns von den kleinen Städten keine Statistik mitteilen konnte. Es ist die Schuld der dortigen Gemeindeverwaltungen, daß sie der Öffentlichkeit nicht das erforderliche Material liefern. Was aber von den Großstädten in Bezug auf die Wohnungsdichtigkeit und die Mietsverhältnisse gesagt wird, ist für die Allgemeinheit nicht mehr maßgebend. Im rheinisch-westfälischen Kohlenbezirk und im schlesischen Industriebezirk drängt sich die Arbeiterbevölkerung in die kleinen Orte. Da wäre es des Schweißes der Edelen wert, wenn die hier so zahlreich vertretenen Bürgermeister von den um die eigentlichen Industriestädte herumliegenden kleinen Ortschaften statistisches Material herbeibrächten. Es würde sich zeigen, daß es in der Tat in den Wohnungsverhältnissen nicht besser geworden ist. Ich erkläre ausdrücklich, daß in den Industriegebieten die Wohnungsverhältnisse schlechter geworden sind (Widerspruch); ich sage das nicht als akademischer Student, sondern aus persönlicher Erfahrung. Beispielsweise würde es außerordentlich interessant sein, nicht blos allgemeine Erhebungen von einer ganzen Stadt anzustellen, sondern die Wohnungsverhältnisse, wie es in Essen geschehen ist, auch straßenweise zu untersuchen. Wenn Sie die Geschäftsstadt ausscheiden und allein die Arbeiterviertel nehmen, so werden Sie Wohnungsdichtigkeiten herausfinden, die einfach erschreckend sind. Das beweist, daß die Wohnungsverhältnisse wirklich schauderhafte sind. Woher kommen die Schädigungen des Einlieger- und Schlafgängerwesens? Weil die Arbeiterfamilien aus ihrem Einkommen eine auskömmliche Wohnung nicht bezahlen können. Sie vermieten after, weil sie außer der Zeit die Zimmer noch mitbenutzen können. Im Kostgängerviertel der Industriebezirke steigt die Tagschicht

morgens aus dem Bett, und die Nachtschicht kriecht in das ungemachte Bett hinein. Wir haben in einer Stube mit zwei Betten zu sechs Mann geschlafen. Je mehr sich die Arbeiterbewegung regt, desto besser werden auch die Wohnungs- und anderen sozialen Verhältnisse. Die Bedeutung der modernen Arbeiterbewegung für die soziale Besserung wird vielfach unterschätzt. Daher kommt es, daß viele Gemeindeverwaltungen uns vor den Kopf stoßen und tun, als ob wir nicht auf der Welt wären. Benutzen Sie die wertvolle Hülfe der Arbeiterorganisationen, treten Sie heran an die Gewerkschaften! Es wird manches Vorurteil schwinden und es wird eine persönliche Achtung eintreten, die heute vielfach nicht vorhanden ist.

Weiter muß ich mich ebenfalls gegen die Auffassung wenden, als ob wir es in den Arbeitgeberhäusern, in den Zechenkolonien mit Wohlfahrtseinrichtungen zu tun hätten. Ich bin gern bereit, auf dem Gebiete der Wohnungsreform mitzuarbeiten, aber eines kann ich nicht zugeben, daß die Errichtung von Arbeiterhäusern durch Arbeitgeber eine Lösung der Wohnungsfrage im freiheitlichen Sinne sei. (Sehr richtig.) Wer die Zechenwohnungen kennt, weiß, daß sie einfach eine Verpflanzung des industriellen Regiments auf den Werken in die Wohnung hinein bedeuten. Das haben auch die christlichen und die Hirsch-Dunkerschen Gewerkschaften erfahren müssen. Man hat eigene Kolonievögte aufgestellt, die verbieten uns, unsere Fachpresse in die Kolonien zu bringen und Besuche abzustatten. Die Werkwohnungen bedeuten nichts anderes, als einen industriellen Feudalismus, der um so schlimmer wird, je mehr die heutige Arbeiterschaft die Unwürdigkeit dieses Zustandes empfindet. Die Zeit ist zu knapp, ich würde sonst aus meinen Erfahrungen mancherlei von den Kruppschen Wohlfahrtseinrichtungen erzählen können. Wenn eine Wohnungsreform im freiheitlichen Sinne durchgeführt werden soll, dann gehört dazu die Heranziehung der Arbeiter zu der Gemeindeverwaltung, der Fortfall des reaktionären Klassenwahlrechts bei den Gemeindewahlen, eine geheime Wahl, wie zum Reichstag. Aber ich hege die Überzeugung, daß sehr viele der hier Anwesenden nicht damit einverstanden sein werden, daß wir ein zeitgemäßes Kommunalwahlrecht bekommen. Zu einer wirklichen Wohnungsreform werden wir nicht eher kommen, bis wir der Privatspekulation den Grund und Boden entziehen und die Wohnungsfrage lösen vom Standpunkt des Sozialismus. (Beifall und Zischen.)

Arbeitersekretär Anton Erkelenz (Düsseldorf): Als Vertreter der rheinisch-westfälischen Gewerkvereine kann ich ebenfalls nicht umhin, meine Bedenken gegen den Vortrag des Herrn Professor Pohle geltend zu machen. Er hat nach meiner Auffassung nicht dasjenige geboten, was wir nach dem Titel des Referats erwarten konnten. Notwendig ist ein objektives Bild der vorhandenen Wohnungszustände. Herr Professor Pohle hat uns eine Reihe Zahlen vorgeführt, deren Richtigkeit ich hier nicht prüfen kann; aber er hat uns nicht die Gegenseite geschildert, und wie Herr Dr. Oppenheim richtig hervorgehoben hat, handelt es sich für uns nicht um eine Darstellung des Erreichten, sondern um eine Betrachtung desjenigen, was noch zu bessern ist, und das scheint

mir übermäßig viel zu sein. Ich weiß nicht, wer von Ihnen die Kruppsche Kolonie in Essen gesehen hat, wer schon in Halle in den alten Häuschen herumgeklettert ist, wer in Hamburg in die langen düsteren Gänge hineingeschaut hat, die kaum ein Meter breit sind und als Straßen für Hunderte von Familien dienen. Eine solche Darstellung wäre die Grundlage gewesen, auf der sich hätte weiter verhandeln lassen, denn auf diesem Gebiete gibt es schwarze Zustände darzustellen.

Die Haus- und Grundbesitzer haben uns ein umfangreiches Manifest vorgelegt, aber um es lesen zu können, dazu war keine Zeit vorhanden. Das Material muß deshalb aus unserer heutigen Diskussion ausgeschaltet werden. Herr Baumeister Hartwig, von dem mir nicht gesagt zu werden brauchte, wer er war, hat uns eine Reihe von Argumenten mit gar nicht unwirksamer Pose vorgetragen. Er hat den alten Trick benutzt und uns erklärt, wenn die Haus- und Grundbesitzer durch die Wohlfahrtsbautätigkeit zurückgedrängt würden, dann steuerten wir in den Zukunftsstaat hinein. Das wird uns immer vorgehalten, wo graulig gemacht werden soll. Leider weiß man genau, daß es noch immer Stellen gibt, wo man mit diesen Argumenten wirken kann, daß man damit auf manche Leute Eindruck macht, die schon für ihre Ministersessel Angst haben. Wenn einmal dieses Argument seine Wirkung nicht mehr ausübt, dann werden wir eher zu Reformen kommen. Dann wird die Staatsregierung nicht mehr mit so kleinen Summen renommieren, wie sie bisher dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugefallen sind.

Auch ich kann nicht umhin, einige Worte zur Frage der Arbeitgeberhäuser zu sagen. Ich habe vor einigen Tagen an dem Ausflug der sozialen Reform nach Höchst teilgenommen. Das Höchster Werk ist eines derjenigen Werke, welches in der Wohlfahrtspflege an der ersten Stelle steht. Dort erklärte aber der Leiter unserer Gruppe: „Wir haben die Sache so gemacht, daß die Leute nach 14 tägiger Kündigung ausziehen müssen.“ Es gibt Orte, wo die Erbauung von Arbeitgeberwohnungen sich nicht umgehen läßt; aber es darf nicht vorkommen, daß ein Arbeiter seine Wohnung räumen und dann zwei Tage und zwei Nächte im Monat September unter freiem Himmel zubringen muß.

Herr Professor Pohle hat uns dargelegt: Wir müssen dahin streben, daß sich die Löhne der Arbeiter erhöhen. Gegen die Tatsache an sich hat auch Herr Hartwig nichts einzuwenden. Einzuwenden hat er nur etwas gegen die Streikkassen. Da scheint mir der Hase im Pfeffer zu liegen. Er hat wahrscheinlich die Löhne nicht freiwillig erhöht, sondern erst, als er dazu gezwungen wurde. Wenn wir mit ihm dafür eintreten sollen, daß die Streikkassen aufgelöst werden, so schlägt er das Argument Pohles in Grund und Boden. Denn im Baugewerbe, auf das es hier ankommt, sind die Lohnsteigerungen in vielen Fällen nur durch die Organisation erzielt worden. Herr Hartwig ist Inhaber von 300 Wohnungen, scheint sich also bei dem Geschäft noch ganz wohl

zu fühlen. Er meinte, wir sollten mit ihm gegen faule Mieter ankämpfen. Seine Forderung ist in manchen Teilen gerechtfertigt. Auch der organisierte Arbeiter legt Wert darauf, daß ein Teil jener unteren Elemente allmählich auf ein höheres Kulturniveau gebracht wird. Aber seine Forderung klang dahin aus, daß wir ihm die Streikkassen zur Verfügung stellen, damit er gegen faule Mieter gedeckt ist. (Widerspruch, Schlußrufe, Beifall.) Gegen diese Auffassung möchte ich Protest erheben und kann mich im übrigen den Ausführungen von Hué und Giesberts anschließen. Unterstützen Sie auch das Baugenossenschaftswesen.

Zu einer kurzen tatsächlichen Bemerkung erhält das Wort Baumeister Hartwig (Dresden): Ich fühle mich besonders geehrt, von den Rednern in den Vordergrund gestellt zu werden. Allerdings fühle ich mich ganz wohl bei allen meinen Mietern, weil ich mich mit ihnen vertrage und sie infolgedessen lange bei mir wohnen. Die Streikkassen habe ich nur der Ordnung halber mit aufgeführt. Schon seit 25 Jahren baue ich nicht mehr, aber ich freue mich doch, wenn die Löhne steigen. Ich habe lange als Bauarbeiter, sowohl als Zimmermann wie als Maurer, gearbeitet und weiß infolgedessen mehr von der Sache zu reden, wie der Herr Vorredner.

Simanowski (Berlin): Ich möchte tatsächlich berichtigen, daß Herr Baumeister Hartwig sich nicht genau an die Wahrheit gehalten hat. (Oho.) Er hat behauptet, daß er seit 25 Jahren nicht mehr baut. Ich behaupte, daß ich und noch einige Herren im Saale noch vor 12 Jahren bei Herrn Hartwig Arbeiten ausgeführt haben.

Die Redezeit wird auf 10 Minuten festgesetzt.

Pohlmann (Hohenaspe, Holstein): Herr Hartwig hat den Befähigungsnachweis für alle verlangt, die hier das Wort ergreifen, daß sie Hausbesitzer und mit den Verhältnissen der Mieter vertraut seien. Ich kann diesen Befähigungsnachweis erbringen und stimme deshalb in manchen Punkten mit Herrn Hartwig überein; aber in vielen muß ich ihm entschieden widersprechen. Woran liegt es, daß die private Bautätigkeit den Bedarf an Wohnungen nicht mehr hat befriedigen können? In allen anderen Punkten sehen wir doch das Gesetz, daß mit dem steigenden Bedarf auch die steigende Deckung des Bedarfs Hand in Hand geht. Bei unserem industriellen Aufschwung sind nicht etwa die Lebensmittel knapp geworden, sondern es ist eine Überproduktion eingetreten. Woher kommt es nun, daß in der Wohnungsfrage dieses Prinzip nicht gilt? Das wäre ein Punkt, der zuerst untersucht werden müßte. Wir sollten uns hüten, mit künstlichen Eingriffen eine künstliche Entwicklung zu fördern. Wir sollten uns fragen: Liegt in unserer Entwicklung ein künstliches Hemmnis des Wohnungsbaus? Es ist nicht richtig, wenn wir uns auf diesem Kongreß in Detailfragen verlieren. Es liegt nicht in der Natur der Dinge, daß die Menschen in Mietkasernen zusammengedrängt werden, sondern sie müssen Luft, Licht und alles haben, was die Zivilisation verlangt. Weshalb ist das nicht der Fall? Das ist es, was ich bei Professor Pohle vermißt habe. Er sagt: Die Grundrente muß steigen, wo sich

Menschen ansammeln. Das ist eine unumstößliche Wahrheit, aber haben nicht die Menschen Einrichtungen getroffen, daß diese Grundrente unnatürlich steigt? Ist unser ganzes Hypothekenwesen eine natürliche Einrichtung? Genießt nicht der Bodenhandel ein teures Privileg? Der Kongreß steht doch nicht auf dem Standpunkt, daß wir überlegen, wie wir möglichst viele Menschen auf einen kleinen Raum konzentrieren, sondern, daß möglichst viele Menschen einen möglichst großen Raum an Luft und Licht haben. Wir müssen dafür sorgen, daß der Begriff des Vaterhauses wieder lebendig wird. Ehe wir an künstliche Eingriffe denken, Verbilligung des Kredits, Heranziehung der Staatsgarantie, lassen Sie uns darnach streben, die künstlichen Hemmnisse zu beseitigen, die unserer heutigen Wohnungsnot zu Grunde liegen. (Beifall.)

Dr. Rudolf Bonne (Klein-Flottbeck): Herr Baumeister Hartwig hat in geschickter Weise versucht, die Diskussion auf das selbstverschuldete Wohnungselend hinüberzuspielen. Ich stehe auf demselben Standpunkt, aber die Diskussion dieser Frage gehört vor die innere Mission und den Guttemplerorden. Da ich selbst dem Guttemplerorden angehöre, lade ich Herrn Hartwig ein, seine Kraft da zu erproben. (Zuruf von Hartwig: Ich bin schon dabei). Hier aber müssen wir fragen, wie wir unseren Volksgenossen gute und billige Wohnungen verschaffen, und da muß ich Professor Pohle widersprechen, daß die größeren Aufwendungen für Luxus die Arbeiterwohnungen wesentlich verteuern. Die blauen Fließen um den Herd herum oder kleine Stuckrosetten für 3 Mark machen den Kohl nicht fett. Wohl aber kommt es darauf an, ob wir für den Quadratfuß Land fünfzig Pfennige oder eine Mark bezahlen müssen. Die Arbeiterwohnungsfrage ist eben eine Bodenfrage. Bis die Bodenreformer uns für eine andere Gesetzgebung gesorgt haben, bleibt das einzige Mittel die systematische Dezentralisierung unserer Städtewesen mit Hilfe der modernen Verkehrsmittel und der gemeinnützigen Baugenossenschaften. Wir müssen uns nur zu diesem Zweck mit den Eisenbahnverwaltungen in Verbindung setzen, daß sie nicht nur Arbeiterzüge in genügender Zahl einlegen, sondern auch an dem Oedland, das Sie um jede Stadt antreffen, Haltestellen einrichten, damit das Land entweder vom Staat oder der Versicherungsanstalt oder von Baugenossenschaften dem Verkehr erschlossen wird. Herr Hartwig hat uns in erschütternder Weise die große Not der Hausbesitzer entrollt. Wenn wir uns in der von mir geschilderten Weise bestreben, so werden wir nicht nur unseren deutschen Arbeitern zu Hülfe kommen, sondern auch dem notleidenden Stande der Hausbesitzer.

Oberlehrer Dr. Barge (Leipzig): Als einem Vertreter der Mieterbewegung gestatten Sie mir, nachdem Herr Baumeister Hartwig im Namen der Hausbesitzer so lange gesprochen hat, zur Erwiderung ein kurzes Wort. Ich will indessen nicht näher auf seine Argumente eingehen, sondern möchte nur an die Versammlung einen warmen Appell richten, der Mieterbewegung die ihr gebührende Beachtung zu schenken.

Die Wichtigkeit dieser Mietervereine ist schon im Verlaufe dieser Debatte betont worden, in Wahrheit freilich sind die Mietervereine noch nicht zu der Bedeutung gelangt, die ihnen kommunal- und wohnungspolitisch gebührt. Möge dieser Kongreß dazu beitragen, die Überzeugung von der Notwendigkeit einer kräftigen Mieterinteressenvertretung in weitere Kreise zu tragen.

Wenn Herr Hartwig die faulen Mieter für das Wohnungselend verantwortlich macht, so erwidere ich: Alle Mietervereine halten streng darauf, daß die faulen Mieter aus ihrer Vereinigung ausgeschlossen werden. Ich wünschte nur, daß der gleiche Grundsatz auch von Herrn Hartwig für seine Hausbesitzervereine befolgt würde. (Heiterkeit.) Dann würde vieles besser stehen. Die Klagen über die Berufsnot der Hausbesitzer werden nirgends Glauben gefunden haben. Ich möchte mich grundsätzlich gegen die Bezeichnung „Beruf" für die Tätigkeit der Hausbesitzer wenden. Hausbesitz bedeutet Rentenbezug. Wo der Hausbesitz wirklich zum „Beruf" geworden ist, wirkt er sozialpolitisch am verhängnisvollsten. Gestaunt habe ich über die Naivität, mit der die Hausbesitzer dem Kongreß ihr Manifest unterbreitet haben. Ihr Protest steht auf derselben Stufe, wie wenn der Zentralverband deutscher Industrieller beim Gewerkschaftskartell Klage darüber führen wollte, daß er nicht zu einer Gewerkschaftsversammlung zugezogen würde.

Im übrigen glaube ich, daß uns viel mehr als die Argumente des Herrn Hartwig der Vortrag des Herrn Professors Pohle innerlich beschäftigt hat. Dieser Vortrag hat ganz allgemein als Wirkung das Gefühl einer starken Beunruhigung hinterlassen. (Widerspruch. Baumeister Hartwig ruft: Einer Befriedigung). Dieser Zuruf aus dem Munde des Herrn Baumeisters Hartwig gibt für die Mehrheit unserer Versammlung zu denken. Wir sind hierher gekommen mit dem guten Willen, jeder an seinem Teile mit zu helfen an der Lösung des Wohnungsproblems, mit dem Gedanken, daß es um diese Wohnungsfrage etwas Großes ist. Und nun mußten wir aus dem Munde des Herrn Professors Pohle hören: es sei an unserm Eifer im Grunde wenig gelegen; die Sache ginge auch ohne uns. Herr Professor Pohle ist offenbar von der Empfindung durchdrungen, als Mann der Wissenschaft hoch über der Einsicht der hier Versammelten zu stehen. Umso dringlicher erheischen seine Ausführungen energische Entgegnung aus unserer Mitte. Die Rede des Herrn Professor Pohle ist von einem grundsätzlichen Widerspruch durchzogen. Er hat sich zum Thema genommen, zu erklären, wie die Zustände auf dem Gebiete des Wohnungswesens sich tatsächlich entwickelt haben. Dabei hat er teilweise gegen Windmühlen gefochten, denn den tatsächlichen Resultaten seiner Untersuchungen wird man in vielen Fällen zustimmen. Niemand wird bezweifeln, daß die Steigerung der Bodenrente ihre Gründe hat in der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung, daß gewisse Momente, die das Bauen verteuern, zu einer Steigerung der Mietpreise mit beigetragen haben. Indessen, wenn Herr Professor Pohle den streng wissenschaftlichen Charakter seines Vortrages wahren wollte, hätte er sich auf die kausale Erklärung der

tatsächlichen Erscheinungen beschränken und auf jede Wertbeurteilung verzichten müssen. In Wahrheit aber hat er die Neigung bekundet, die kausal verständlichen Entwicklungsreihen zugleich als erfreuliche Symptome hinzustellen. Diese Vermischung von kausaler Betrachtungsweise und Wertbeurteilung führte nun zu Inkonsequenzen. Herr Pohle hat davon gesprochen, daß auf demselben Raum jetzt weniger Menschen wohnen, als früher, und dies als erfreuliches Symptom konstatiert. Als notwendiges Gegenstück hätte er auch die unerfreulichen Momente in der Entwickelung des Wohnungswesens erwähnen müssen. Er hat nun zwar konstatiert, daß die Mieten gewachsen sind, aber sich an dieser Stelle auf seine vornehm kausale Erklärungsmethode beschränkt. Diese Frage hätte sich doch von einer ganz andern Seite angreifen lassen. Warum sind nur die neugebauten Häuser zum Ausgangspunkt der Untersuchung genommen worden? Wenn bei ihnen auch eine Mietssteigerung als Folge der erhöhten Baukosten eingetreten ist, so ist doch die Folge gewesen, daß die Mietpreise in den alten Häusern gleichzeitig in die Höhe gegangen sind. Wenn man gefragt hätte, wie hoch der Rentenbezug der Hausbesitzer gewachsen ist, so hätte man gefunden, daß für vielleicht 70% der in die Höhe gegangenen Mieten die höheren Baukosten nicht in Betracht zu ziehen sind. Sodann hat Herr Pohle, um die tatsächliche Entwicklung in möglichst günstigem Lichte zu schildern, schwere Schäden im Wohnungswesen verschwiegen. Er sagte, die Leute in den städtischen Verwaltungen würden nicht viel von dem Geklage über die bösen Wohnungen halten. Dem gegenüber sei auf ein statistisch unanfechtbares Beispiel hingewiesen. Ein Wohnungserlaß der Stadt Leipzig vom Jahre 1896 forderte als Minimum 10 cbm Luftraum, 4 qm Bodenfläche und 2,80 m Mindesthöhe für den Bewohner — dasselbe, was als Minimalforderung im preußischen Wohnungsgesetz erscheint. Als man die tatsächlichen Verhältnisse untersuchte, stellte es sich heraus, daß 64% der untersuchten Wohnungen diesen Anforderungen nicht genügten, weshalb man diese Forderungen unter den Tisch fallen lassen mußte. Es ist mit Recht betont worden, was Herr Professor Pohle gesagt hat, hätte ebensogut in einem Hausbesitzerverein ausgesprochen werden können. Die freudige Zustimmung des Herrn Baumeisters Hartwig hat die Richtigkeit dieser Empfindung bewiesen, und ich habe denselben Eindruck gehabt. Fragt man nach den Gründen, die für Herrn Professor Pohle dabei maßgebend waren, so kann man nicht gut seine persönliche Eigenart außer acht lassen. Er liebt es, Überraschungen zu bereiten. Sie wissen, daß Herr Professor Pohle öfters einen Standpunkt vertreten hat, der dem Standpunkt der Versammlung, vor welcher er seinen Vortrag hielt, gerade entgegengesetzt war. Er wird vielleicht im Schlußwort sagen, wir alle hätten ihn nicht verstanden. Nun so tiefsinnig ist die von ihm vorgetragene Weisheit nicht. Ich möchte Sie warnen vor der Überschätzung des reinen akademischen Wissens. Bloßes Wissen ist nichts nütze ohne den Willen und die Tat, deshalb bitte ich Sie, sich durch die Ausführungen

des Herrn Professor Pohle nicht die Energie in der Betätigung guter sozialpolitischer Gedanken nehmen zu lassen. (Beifall.)

Arbeitersekretär Johann Fischer (Reutlingen): Als Angehöriger des Arbeiterstandes und Vertreter eines evang. Landesvereins erlaube ich mir, auch unseren Standpunkt zum Ausdruck zu bringen. Ich habe mich gegen zwei Ausführungen des Herrn Professor Pohle zu wenden. Zunächst gegen die Behauptung, daß die Mietsteigerung in erster Linie von der Lohnsteigerung der Arbeiter herkomme. Es ist konstatiert, daß die Baugenossenschaften, die mit denselben Arbeitslöhnen zu rechnen hatten, neue Wohnungen in gleich guter Qualität bis zu Mk. 90 billiger abgeben konnten als Privatunternehmer. Des weiteren hat Herr Pohle angeführt, es sei nicht verständlich, warum man auf dem Gebiet der Wohnungsfrage sozialpolitisch vorgehen wolle. Er hat angeführt, daß in Frankfurt sich 2000 Familien mit Wohnungen von einem Zimmer begnügen. Ich weiß nicht, ob das nicht auch ein Druck der sozialen Lage ist. Im übrigen möchte ich nur zwei Wünsche der Arbeiter, die sich im württembergischen Landesverband gruppiert haben, auszusprechen. Wir wünschen nicht, daß möglichst viele Arbeiter zu Hausbesitzern werden. Das könnte für sie im Interesse der Freizügigkeit unbequem und eine Geißel werden. Aber wir wünschen gesunde Mietwohnungen, die so billig als möglich abgegeben werden. Zweitens wünschen wir, daß die Versorgung der Arbeiter mit Wohnungen nicht von den Arbeitgebern und auch nicht von den Gemeinden in die Hand genommen wird, weil uns diese Art der Wohnungsfürsorge eine Gefahr bringen kann. Die Industriedörfer könnten zu Gräbern der Freiheit werden, und diese Gefahr ist zu groß, als daß diese Reform ungeteilte Zustimmung finden könnte. Eine Wohnungsnot, sogar ein Wohnungselend ist vorhanden, aber wir bitten darauf zu achten, daß wir gesunde Mietwohnungen bekommen, deren Bewohner uneingeschränkt ihre geistige und persönliche Freiheit wahren können. (Beifall.)

Justizrat Dr. Baumert (Spandau): Wenn wir hier zusammen gekommen sind, um über Wohnungsreform zu beraten und uns zu verständigen, so erscheint es mir nicht angebracht, daß Worte wie „Bürgerliche Parteien" fallen oder von einer „schrankenlosen Habgier der Hausbesitzer" gesprochen wird. In allen Ständen gibt es gute und schlechte Menschen. Kein Stand darf sich sittlich besser dastehend dünken. Wir sind vielmehr allzumal Sünder. Die politische Stellung oder die sonstige Beschaffenheit einer Person dürfte kaum etwas zur Lösung der Wohnungsfrage beitragen. Ebensowenig eine Änderung des Kommunalwahlrechtes.

Ist denn in den Gemeinden, in denen ein anderes Wahlrecht gilt, das auf andern Grundsätzen beruht, die Wohnungsfrage etwa besser gestellt? Keineswegs! Das Vorrecht der Hausbesitzer bei den Kommunalwahlen ist garnicht im Interesse der Hausbesitzer gegeben, und die Hausbesitzer bedürfen dieses angeblich verhaßten Privilegs nicht und können ruhig darauf verzichten. Diese Vorschrift ist viel-

mehr lediglich im Interesse der Gemeinden und deren Vertretung gegeben. Denn eine Gemeinde dürfte nicht eben so gut geleitet werden von Mietern, die vielleicht nur einige wenige Jahre in dem Orte wohnen, als von Hausbesitzern, die nicht bloß das seßhaftere Element sind, sondern die auch durch ihr Eigentum selbst mit dem Gedeihen und Verderb der Gemeinde unmittelbar verknüpft sind, und zum Teil in dem Orte geboren und aufgewachsen sind. Wenn Sie jedoch das in Preußen bestende Kommunalwahlrecht beseitigen wollen, so müssen Sie auch die Steuern beseitigen, die auf dem Hausbesitz ruhen, denn allein der von Aristoteles aufgestellte Satz ist richtig, daß die Lasten abzumessen sind nach den Rechten. Es fragt sich allerdings hierbei, ob es nicht ein Holzweg ist, wenn dem Hausbesitze immer weitere Lasten auferlegt werden und ob nicht dadurch die Mieten über Gebühr verteuert werden. Wollen Sie billigere Mieten, so werden Sie auch den Hausbesitz von den zu hohen Lasten befreien müssen, bezw. eine andere Besteuerung einführen müssen.

Die Wohnungsfrage wird nur durch wirtschaftliche Maßnahmen gelöst werden können, nicht aber durch Geschenke oder durch sogenannte Gemeinnützigkeit. Bezüglich der wirtschaftlichen Maßnahmen ist bereits hervorgehoben worden, daß in Preußen über die Mündelsicherheit keine hinreichenden Vorschriften bestehen. Es leidet hieran der Kredit überhaupt, es leidet hieran die Wohnungsfrage. Unser Jammer auf dem Gebiete des Wohnungswesens ist mitverschuldet durch den Jammer des Kreditwesens.

Es muß der Kredit anders organisiert werden, es müssen Pfandbriefinstitute für Häuser geschaffen werden, aber der Kredit darf nicht von Hypothekenbanken abhängen.

Herr Professor Pohle hat mit Recht hervorgehoben, daß in der letzten Zeit alle 5 Jahre eine wirtschaftliche Hochflut mit einem Niedergange abwechselte. Dieses Hochfluten und Niedergehen würde ohne Hypothekenbanken nie dieses Maß erreicht haben. Wenn Herr Dr. Oppenheimer behauptet hat, daß es im achtzehnten Jahrhundert in Berlin kein Aufsteigen der Preise gegeben habe, so ist dem entgegenzuhalten, daß es damals auch keine Hypothekenbanken und keine Börse gab. Die Wohnungsfrage, die eine Kreditfrage ist, können Sie nur durch Schaffung geeigneter Kreditanstalten lösen, also durch wirtschaftliche Anstalten. Aber durch Wohltaten können Sie die wirtschaftlichen Fragen der Wohnungsreform nicht lösen, wenigstens nicht dauernd. Vorübergehend mögen Maßnahmen, die auf Wohltaten beruhen, entschuldigt werden können, auf die Dauer darf ihnen kein Raum in einer gesunden Volkswirtschaft eingeräumt werden.

Dr. Südekum (Berlin): Herr Justizrat Baumert-Spandau gehört offenbar zu jener eigentümlichen Spezies von Reaktionären, die wir so oft in öffentlichen Versammlungen sehen. Ich sage das ohne persönliche Rancune gegen diesen Herrn. Er meinte, wir müssen uns zusammenfinden auf einem uninteressierten Boden. Aber nachdem er uns dies auseinandergesetzt hat, hat er hier selbst einen durch-

aus einseitigen Standpunkt vertreten, den der krassesten Reaktion. Er hat sich dabei auf den Philosophen Aristoteles berufen. Aber der ist schon lange tot (Heiterkeit) und ich könnte Herrn Baumert mit Leichtigkeit 3—4 andere Philosophen von Fichte bis auf solche der neuesten Zeit entgegenhalten, die genau das Gegenteil ausführen. Nun sagt der Herr Vorredner zur Bekräftigung und macht damit einen großen Eindruck: „Es ist wichtig, daß in den Stadtverwaltungen seßhafte Elemente sitzen." Dem widerstreiten wir nicht. In dem Kommunalprogramm der Partei, der ich anzugehören die Ehre habe, ist gesagt, es solle nicht einmal das Kommunalwahlrecht ohne eine bestimmte Dauer des Wohnsitzes verliehen werden. Aber die Hausbesitzer sind nicht mehr ein seßhaftes Element. In dem Besitz der Grundstücke ist ein außerordentlicher Wechsel eingetreten und sehr viele proletarische Elemente sind seßhafter als die Hausbesitzer. (Widerspruch.) Übrigens ist das kein sittliches Werturteil; die Hausbesitzer können nichts dafür, daß sie in der Auswahl ihrer Eltern vorsichtiger gewesen sind. Was hier vorgebracht wurde, ist der Standpunkt einer in dieser Versammlung nicht zu billigenden Demagogie. Herr Justizrat Baumert liebt die Äquivoke, er liebt die Ausdrücke, die schielend sind. Er stellt die gemeinnützigen Werke mit den wohltätigen auf eine Stufe, und deshalb bin ich der Meinung, daß er in dieser Frage nicht sachverständig ist.

Es gibt ein Wort, daß derjenige, auf den alle Streiche fallen, vor meinen Streichen sicher ist. Trotz alledem muß ich mich auch gegen Herrn Professor Pohle wenden. Ein Vorredner hat gesagt, es sei nicht angängig, allein mit der statistischen Methode vorzugehen. Das ist meine Meinung auch. Wenn aber diese Methode angewandt wird, so muß sie den Ansprüchen der Wissenschaft gemäß angewendet werden. Herr Pohle aber setzte sich dem Vorwurf aus, daß er hier mit einem ungenügenden Material operierte. (Widerspruch. Rufe: Gegenbeweis.) Die Lücken seines Materials hat er dazu benutzt, um Tendenzen zu konstruieren. Ich will Ihnen einen Beweis dafür geben. Er hat ein Aufhebens davon gemacht, daß in Leipzig durch zwei Enqueten nachgewiesen wurde, der Anteil der Miete am Einkommen habe um 0,01 % abgenommen, freilich, sagte er, seien diese Zahlen auf nicht ganz methodologisch einwandfreie Weise gewonnen worden. Abgesehen davon, daß diese Prozentzahl so gering ist, daß sie innerhalb der Fehlergrenze liegt, wird durch diese Bemerkung des Referenten seine ganze Methode über den Haufen geworfen. So wird ein ernster Nationalökonom nicht verfahren, denn mit diesen Zahlen kann er ja auch das Gegenteil beweisen. Er hat weiter gesagt, Arm in Arm mit Herrn Hartwig, die private Bautätigkeit habe genügende Fürsorge getroffen. In Essen aber wohnen 37 % der Bevölkerung in Mansardenwohnungen, und die Bauunternehmer dort haben lediglich eine Lücke in der Bauordnung benutzt, um diese Mansardenwohnungen zu bauen. Werden Sie mir da auch sagen, daß die private Bautätigkeit dem Wohnungsbedürfnis

entgegengekommen ist? Sobald Sie die Qualitätsfrage aufwerfen, werden Sie sagen müssen, daß die private Bautätigkeit in keiner Weise dem Bedürfnis der minderbemittelten Volksklassen genügt hat. Herr Hartwig hat gesagt, er schenke uns das Privilegium der Hausbesitzer in den Gemeindevertretungen sehr gern. Ich hoffe, daß er von dieser theoretischen Überzeugung auch einmal praktischen Gebrauch macht. Ich hoffe, ihn bei den nächsten Stadtverordnetenwahlen in Dresden auf dem Plan zu finden. Aber nicht alle sind geneigt, so leicht über diese Frage hinwegzugehen. Lesen Sie nur den Vorbericht von Landrat Dr. Berthold auf Seite 3. Das Privilegium der Hausbesitzer muß freilich nicht notwendig dazu führen, daß die Leute sich Vermögensvorteile verschaffen. Ich kenne aber Fälle, in denen dieses Privilegium allerdings zu Vermögensvorteilen ausgenutzt worden ist. Es ist also ein schimpfliches, ein odioses Privilegium. (Zuruf: Beweis.) Auch dem Staate muß man nicht zu viel zumuten. Dr. Berthold sagt, Zwang muß sein von oben. Aber das Verhalten des preußischen Staates ist so außerordentlich zwiespaltig, daß man sagen kann, seine rechte Hand weiß nicht, was seine linke getan hat. Man bringt ein Wohnungsgesetz, aber das Ministerial-Kollegium, das ein solches Gesetz produziert, sollte doch dafür sorgen, daß nicht solche Dinge vorkommen, wie in Wiesbaden. Dort besitzt der preußische Fiskus zwei Kasernen und einen Exerzierplatz und hat sie der Stadt angeboten, damit sie den Platz an Bodenspekulanten teuer verkaufe. Aber der Exerzierplatz lag im Bezirk der offenen Bauweise und nun sagt der Fiskus: Wenn ich Dir die beiden Kasernen verkaufe, so mußt Du mir erlauben, auf dem Exerzierplatz die geschlossene Bauweise einzuführen. (Zuruf: Das ist ja Reichssache.) Wenn es das Reich macht, so ändert das nichts an der Tatsache, daß es im Bezirk des preußischen Staates vorkommt. Genau dasselbe haben wir in der Nähe der Reichshauptstadt. Dort soll ein großes Waldterrain verkauft und der privaten Bodenspekulation überantwortet werden. Ein solches Verfahren muß hier schon deshalb in aller Öffentlichkeit und gebührend gekennzeichnet werden, weil es ein anderer Kongreß an dem gehörigen Nachdruck hat fehlen lassen. Gegen das Unternehmen des preußischen Staatsministers Podbielski muß entschieden Protest eingelegt werden. Hier sollten alle diejenigen, die überhaupt auf dem prinzipiellen Standpunkt stehen, daß uns eine Wohnungsreform nottut, sich in einem starken Protest vereinigen. Der Kongreß hat nur eine Bedeutung als Demonstration. Wer nicht prinzipiell auf dem Standpunkt steht, daß wir eine Wohnungsverbesserung, eine Wohnungsvermehrung, einen Kampf gegen das Hinterhaus nötig haben, der ist fehl am Ort, der durfte nicht auf diesen Kongreß kommen. (Lebhafter Beifall.)

Fabrikant R i c h a r d Z a n d e r s (Berg.-Gladbach) wendet sich zunächst gegen diejenigen Vorredner, die die Bautätigkeit der Industriellen kritisiert haben und berichtet, daß seine Firma ihren Arbeitern das Erbauen und den Besitz von Einzelhäusern dadurch

ermögliche, daß sie dasjenige Kapital, welches noch erforderlich ist, nachdem die Stadtverwaltung $^9/_{10}$ des Gebäudewertes aus Geldern der Landesversicherungsanstalt darleiht, bis zur Höchstsumme von 1000 Mark den Arbeitern ohne jede einschränkende Bedingung unkündbar für 10 Jahre zu 3 Prozent und, falls der betr. Arbeiter die Arbeitsstelle nicht wechselt, auch zinsfrei zur Verfügung stellt. Auf diese Weise sei ohne wesentliche Belastung seiner Firma eine erhebliche Anzahl sehr hübscher Einfamilienhäuser von 4—5 Zimmern entstanden. Redner sagt sodann, daß der Steigerung der Bodenwerte in den großen Städten am wirksamsten durch gute Verbindungen nach dem sie umgebenden Lande entgegengearbeitet würde, weist auf Köln hin, das ein ganzes Netz solcher elektrisch betriebener Kleinbahnen baue und erwähnt, daß es in den Industriestädten Amerikas eben durch billige Trambahnverbindungen gelänge, den Fabrikarbeitern den Genuß einer Landwohnung zu sichern. Redner geht nunmehr an Hand der Verhältnisse in seinem nur 15 km entfernt gelegenen und trotzdem von Köln durch zwei andere Bürgermeistereien getrennten Heimatsort Bergisch-Gladbach auf die Hindernisse ein, die der natürlichen Entwickelung der großen Städte entgegenstehen sowohl durch die zu enge Begrenzung als besonders durch die Verschiedenheit der Steuern, die in den Vorstädten und auf dem Lande meist viel höher seien wie in den großen Städten, und den Bewohnern der letzteren den Entschluß, sich außerhalb der Stadt anzubauen, erschwerten, und glaubt, daß ein Zusammenschluß und ein Ausgleich der Steuern der zu hohen Bodenbewertung entgegenwirken würde. Was die in dem Entwurf zum preußischen Wohnungsgesetz der Regierung zugedachte Beaufsichtigung anbelangt, so hält Redner sie für notwendig, um den Bürgermeistern, namentlich der kleineren Städte die Durchführung der einschneidenden Maßregeln zu erleichtern; doch müsse den Bürgermeistern die nötige Aktionsfreiheit gesichert werden. Zum Schluß spricht der Redner über die Vorzüge des Einfamilienhauses gerade für den Arbeiter, für den der Besitz eines eignen Hauses ein vollwertiges Äquivalent dafür sei, daß er auf viele Kulturgenüsse, die dem gebildeten und begüterten Teil der Bevölkerung zugänglich seien, verzichten muß.

Dr. Scheven (Dresden): Wenn ich als Vertreter des Dresdner Mietervereins auftreten sollte und ein Fanatiker der Mietervereinsbestrebungen wäre, so könnte ich bloß meine Freude über die Rede des Herrn Justizrat Baumert auszusprechen. Denn alle Fanatiker wollen nicht Frieden und Annäherung, sondern Krieg und Streit. Wer in der Wohnungsfrage nicht nur den Segen der Wohltätigkeit, sondern auch den Segen der Gemeinnützigkeit bestreitet, der stellt sich auf den Standpunkt des nackten Fanatismus. Auch ich weise die Wohltat zurück, aber nicht die gemeinnützigen Bestrebungen. Eine durch und durch gemeinnützige Bestrebung, welche nach den Ausführungen des Herrn Stadtrat Hartwig auch von beiden Seiten in die Hand genommen werden könnte, ist die Wohnungsinspektion. Die pflegliche Behandlung der Wohnung liegt im Interesse des Hausbesitzers, wie des Mieters. Hier können also

auch wir Mieter mit den Hausbesitzern zusammengehen. Das wird naturgemäß die Interessengegenseitigkeit zwischen Hausbesitzern und Mietern nicht aufheben, aber es wird sie mildern. Den Ausführungen des Herrn Stadtrat Hartwig möchte ich indessen in einem Punkte ganz entschieden widersprechen. Er hat zum Ausdruck gebracht, daß das Reichsamt des Innern in leichtfertiger Weise seine Kredite dort unterzubringen suche, wo es am wenigsten angezeigt sei. Als Beispiel hat er die Unterstützung des Dresdner Bau- und Sparvereins angeführt und gemeint, das Reichsamt habe sich nicht genügend orientiert, ob Wohnungsnot in Dresden herrsche. Ja, wenn das Reichsamt des Innern so verführe, dann wäre der Wohnungsreform die Wurzel durchgeschnitten. In unserer Stadtvertretung ist der Einfluß der Wohnungsbesitzer und der mietenden Bevölkerung nicht gleichmäßig verteilt. Ich schiebe das nicht auf das Privilegium der Hausbesitzer; auf dieses Recht hat Herr Hartwig schon seit Jahren verzichtet und hat auch im vorigen Jahr beim Städtetag ausgesprochen, daß er auf dieses Recht kein Gewicht lege. Der Grund, weshalb die Hausbesitzer in der Stadtvertretung mächtiger sind, beruht auf der Eigentümlichkeit der Bürgerrechtserwerbung. Diese hat in Dresden dazu geführt, daß die Arbeiter noch keinen Vertreter im Stadtverordnetenkollegium besitzen, und daß eine große Gruppe von Mietsinteressenten ausgeschlossen ist. Aber, wie hat es nun das Reichsamt des Innern angefangen, sich zu orientieren? Es hat die Wohnungsverhältnisse der Post- und Telegraphenbeamten untersucht und gefunden, daß dieser Typus eines Arbeiters unter einem Mißverhältnis zwischen Einkommen und Wohnungsverhältnis leidet. Infolgedessen hat es als Arbeitgeber auf einem vom sächsischen Fiskus gekauften Gelände im Erbbaurecht einen Typus solcher Wohnungen erstehen lassen (Rufe: Schluß, zur Sache). Ja, meine Herren, das ist wichtig, um die Wohnungspolitik des Reichsamtes in klares Licht zu setzen. Ich spreche hier nicht für die Mietervereine, sondern für das Reichsamt des Innern. Im übrigen hat das Reichsamt in Erwägung gezogen, daß die unteren Schichten durch die Getreidezölle (Abermalige Schlußrufe) mehr herangezogen worden sind.

Der Vorsitzende macht den Redner darauf aufmerksam, daß seine Redezeit abgelaufen ist.

Baumeister H a r t w i g (Dresden), mit Zwischenrufen empfangen: Ich bin mir bewußt, daß mir 10 Minuten und nicht mehr zugemessen sind, und ich werde mich an diese Zeit halten. Ich bitte aber, mir ebenso, wie dem Vorredner, wenigstens für diese Zeit ein geneigtes Gehör schenken zu wollen, denn ich bin mehr, wie irgend ein anderer durch die Gegner in den Vordergrund geschoben worden. Diese Tatsache ist für mich nur erfreulich, denn nur d e r H i e b, d e r g e s e s s e n h a t, r u f t W e h k l a g e n h e r v o r. Also muß das, was ich gesagt habe, doch r e c h t s e h r b e a c h t l i c h gewesen sein. Die Behauptung, daß ich vor 25 Jahren meine Bautätigkeit beendet habe, ist richtig. Die Herren, die widersprochen haben, verwechseln, daß ich vor 14 Jahren mir selber ein paar Häuser gebaut habe und dabei als Bauherr aufgetreten bin, nicht aber als Arbeitgeber, wobei ich dem-

zufolge auch auf die Löhne keinen Einfluß gehabt habe. Ich bin in meinem Leben nie ein Trinker gewesen, habe in Dresden die Bestrebungen der Guttempler unterstützt und bin, wenn ich mich nicht ganz irre, selbst Mitglied. (Unruhe, Rufe: zur Sache.) Ich bin bei der Sache! Sie verschlimmern nur Ihre Lage, wenn Sie mich stören. Herr Dr. Bonne sagte, man solle Eisenbahnen nach allen Richtungen hinausbauen, aber das wollen ja die Mieter nicht, die wollen doch in der Annehmlichkeit einer Großstadt wohnen. Vor vier Wochen war ich in Danzig beim Verein für öffentliche Gesundheitspflege. Dort sagte mir ein verdienstvoller Förderer des Wohnungsbaues mit klagendem Tone: Ach, die Leute wollen vor allem in der Stadt wohnen. In Heubude (1/2 Stunde entfernt) geben wir ihnen eine Wohnung für monatlich 10 Mark, aber von 100 Wohnungen haben wir noch 40 bis 60 leer stehen. (Schlußrufe). Sie werden mich mit Ihren Schlußrufen nicht aus dem Geleise bringen. Es gibt Mietervereine, die ihre Spitze gegen die Hausbesitzer richten. Aber sie bestehen doch hauptsächlich nur aus Offizieren; die Mannschaften fehlen ihnen. Wenn die große Masse der Mieter nicht mit ihren Verhältnissen zufrieden wäre, so würden die Mietervereine viel größeren Zulauf haben. Der Dresdener Hausbesitzerverein hat 4000 Mitglieder, dementsprechend müßte der Dresdener Mieterverein 60 000 Mitglieder haben. Soviel ich weiß, hat er 3000. Die Mieter wollen in der Hauptsache nichts vom Kampf wissen, sie sind eben zufrieden. Dann sagte ein Herr, daß an den Mietsteigerungen auch die alten Häuser und zwar grundloser Weise teilnähmen. Demgegenüber muß ich darauf hinweisen, daß zur Zeit, wo die Neubauten besser und bequemer hergestellt werden, die gleichen Forderungen auch an die alten Häuser herantreten, und daß man die alten Häuser nicht mehr so lassen kann wie früher, sondern sie baulich verschönern und verbessern muß. Diese baulichen Änderungen sind sehr kostspielig und rechtfertigen die Mietsteigerungen auch bei den alten Häusern. Der Herr scheint mit diesen Verhältnissen nicht aus eigener Erfahrung vertraut zu sein. (Neue Rufe: Schluß, Redezeit ist um). Herr Vorsitzender, sind die 10 Minuten um?

Vorsitzender: Noch eine halbe Minute.

Hartwig fortfahrend: Ich habe erklärt, daß wir uns den Bestrebungen der Wohnungsreformer anschließen und Hand in Hand mit ihnen gehen wollen, um die verschuldete und unverschuldete Notlage der Mieter zu beseitigen. Wohlan, lassen Sie uns vereint dafür kämpfen!

Rechtsanwalt Dr. Cohn (Dessau): Meine Herren! Wenn wir gemäßigten Freunde der Wohnungsreform unsere Pläne in die Praxis umsetzen wollen, so muß unser Schlachtruf sein: Fort mit den Privilegien der Hausbesitzer! Auch wenn noch machtvollere Persönlichkeiten als Herr Stadtrat Hartwig und Herr Justizrat Baumert die Führer der organisierten Hausbesitzer wären, würde die Wohnungsreform doch ihre Wege gehen; denn sie ist eine wirtschaftliche und

staatliche Notwendigkeit. Aber wir müssen ihr die Wege ebnen. Uns Anwälten ist die Prävarikation verboten, wir dürfen nicht zwei Parteien dienen. Ebensowenig kann der organisierte Hausbesitzer zugleich das Interesse seines kapitalistischen Standpunkts und das Interesse der Wohnungsreform vertreten. (Widerspruch.) Da aber das letztere Interesse vom Standpunkt des Gemeinwohls das wichtigere ist, so muß dieses vorgehen. Es kann vielleicht mancher der Herren mit dem Dichter sagen, daß zwei Seelen in seiner Brust wohnen, aber die große Menge wird Ach und Weh dazu schreien. Herr Dr. Südekum hat dargelegt, daß die Seßhaftigkeit der Hausbesitzer nicht mehr existiere. Die Häuser sind ein Handelsgegenstand, die Hausbesitzer verkaufen lieber heute wie morgen, und alle Liebe zur Stadt geht verloren, wenn ihnen ein ordentlicher Gewinn für ihr Haus geboten wird. In Berlin ist 1 % der Einwohner Hausbesitzer, und aus diesem einen Prozent müssen 50 % der Stadtverordneten entnommen werden. Die Hausbesitzer haben die Wohnungen nicht gebessert im Interesse des Gemeinwohls, sondern aus Furcht vor dem Eingreifen der Regierung, und weil sie auf diese Weise bessere Geschäfte machten. Wohnungselend ist aber nicht nur in den Wohnungen der Arbeiter zu finden. Steigen Sie einmal hinein in die Werkstätten der Handwerker und des unteren Mittelstandes, da werden Sie das Gleiche finden. Von den Vertretern der Wohnungsreform ist hierauf der Blick noch nicht gerichtet worden. Ich mache ihnen keinen Vorwurf daraus. Sicher ist das Arbeiterelend das greifbarere gewesen, sicher müssen wir hier zuerst auf Abhülfe sehen; aber das darf uns nicht hindern zu sehen, daß auch noch in anderen Volkskreisen Wohnungselend ist. Ich habe in Dessau oft genug Gelegenheit, in die Wohnungen der kleinen Leute hineinzugehen, und habe gefunden, daß es im unteren Mittelstande mit den Wohnungen recht schlecht steht. Die Theoretiker unter Ihnen können das mit Zahlen belegen, aber es kommt nicht darauf an, ob vom grünen Tisch der zahlenmäßige Nachweis erbracht wird, sondern wir, denen ein glücklicheres Los geworden ist, fühlen die Wahrheit in der Brust, darum können noch einige Professoren Pohle aufstehen, sie werden der Sache der Wohnungsreform nicht schaden. (Beifall.)

Kaufmann W i l h e l m S a r d e n (Wilhelmshaven): Gestatten Sie, daß ich als Vorsitzender einer Arbeiter-Baugenossenschaft auch in einigen Worten meiner Meinung Ausdruck gebe. Es befremdet mich zunächst, daß Herr Landrat Berthold seine Meinung dahin aussprach, es müsse etwas gebremst werden. Die wenigen Ansprüche, die die Arbeiter machen, sind jedenfalls gerechtfertigt. Ich muß dann auf Herrn Hartwig zurückkommen, der erklärte, er sei bereit, die Baugenossenschaften zu unterstützen, wenn keine leerstehenden Wohnungen mehr vorhanden sind. Dann werden wir stets dem Hausbesitzer so quasi unterworfen sein. Wir haben im vorigen Jahr in Wilhelmshaven eine Statistik bekommen, wonach 400 Wohnungen leerstehen, und weil soviel Wohnungen leerstehen, sollte unsere Baugenossenschaft nicht vom

Reich unterstützt werden. Im vorigen Frühjahr wurde aber eine größere Zahl von Wohnungen, nämlich 120, abgebrochen und den Mietern plötzlich gekündigt. Sofort waren die Bäume der Hausbesitzer ins Ungemessene gewachsen, und ohne weiteres wurde jede vorhandene Wohnung gesteigert von 4 bis 12 Mark monatlich. Diese Steigerung ist nicht durch Selbstverschuldung eingetreten, sondern einzig allein durch die Konjunktur. Um nun dem Arbeiter, welcher unter diesen Verhältnissen leidet, eine Hülfe zu schaffen, haben wir einen Bauverein gegründet. Ein großes Gelände ist uns in Erbbaupacht übergeben worden, und das Geschrei der Hausbesitzer war nicht zu schildern. Wenn es aber beim Erbbaurecht keine Mündelsicherheit gibt, dann ist es schlecht um die Baugenossenschaften bestellt. Es war uns Geld in Aussicht gestellt worden, wir bekamen es aber nicht, weil die Mündelsicherheit nicht vorhanden war, und unsere Bautätigkeit mußte abbrechen. Ich habe den Wunsch, daß dieser Kongreß die Folge zeitigen möchte, daß in der Frage der Mündelsicherheit ein klarer Standpunkt geschaffen wird.

Dr. Friedrich Naumann (Berlin), mit lebhaftem Beifall empfangen: Dieser erste Tag des Kongresses gehört der Tatsachenfeststellung und innerhalb dieser Tatsachenfeststellung halte ich für ungeheuer nützlich für uns, die wir auf reformerischem Standpunkt stehen, daß die Vertretung der Hausbesitzer so zäh aufgetreten ist. Denn diese Tatsache wird uns in Zukunft hindern, die Frage der Wohnung als in den Wolken schwebend und durch Resolutionen zu lösend, anzusehen. Gegenüber dieser zähen Macht werden wir uns überlegen müssen, welches die Kräfte sind, die auf der anderen Seite mobil gemacht werden können. In dieser Beziehung ist äußerst bezeichnend das Wort des Herrn Stadtrat Hartwig: Die Mieter sind zufrieden! Ich habe dasselbe gehört, wenn früher Herr von Stumm sagte: Die Arbeiter sind zufrieden (Sehr richtig), oder wenn die Konservativen des preußischen Herrenhauses versicherten: Die Landarbeiter sind zufrieden! Zufrieden sind Volksschichten, denen es nicht gut geht, denen aber die Augen noch nicht geöffnet sind und deren gemeinsame Energie noch nicht erwacht ist. Das Wort: Die Mieter sind zufrieden, muß für jeden, der etwas Kenntnis von der Tatsache hat, zum Willensappell werden, und darum wirken die Worte des Herrn Hartwig in dem Sinne, in dem wir gewünscht hätten, daß die Worte von Herrn Professor Pohle gewirkt hätten, daß nämlich die Willensfrage entsteht: Wodurch machen wir den Mietvertrag zu einem wirklich freien Vertrag in Deutschland? Das ist dieselbe Sache, wie sie ursprünglich mit dem freien Arbeitsvertrag gewesen ist. Da hieß es auch: Die Gesellschaft baut sich auf auf einem freien Arbeitsvertrag, auf Angebot und Nachfrage; störet das ja nicht, denn das ist ein ganz harmonisches Verhältnis freier gegenseitiger Vertragsmöglichkeiten! Aber in dieses harmonische Verhältnis mußten allmählich Staatseingriffe getan werden, damit die Freiheit der Mächtigen gegenüber den Unmächtigen, die Freiheit der Organisierbaren gegenüber den Unorganisierten die letzteren nicht ruiniere. Und so gut sich unser Staatswesen in Bezug auf den Arbeitsvertrag

immer mehr hat gewöhnen müssen, Sicherheitskontrollen für die Existenz der Bevölkerung anzubringen, damit sie nicht durch scheinbare Freiheit ruiniert werde, so gut wird das Staatswesen sich daran gewöhnen müssen, innerhalb des freien Mietvertrags die Sicherheitskontrollen zu vermehren, und die Organisation der Abnehmer von Häusern wird immer mehr zur Notwendigkeit werden. Gewiß, die Mieter sind schwer zu organisieren, noch schwerer als die Arbeiter auf dem Gebiete des Arbeitsvertrags, weil sie formelle Freiheit des Wechsels der Wohnung haben, weil der einzelne immer sagen kann: Ich ziehe weg. Aber er bessert sich damit nicht. Die beständige Zieherei hat sachlich, wirtschaftlich eine sehr geringe Bedeutung und dient hauptsächlich dem Transportgewerbe. Sie ist die erste elementare, naive Äußerung der zufriedenen Mieter, wo der einzelne, individualisiert, seinen eigenen Ausweg sucht. Diese Kraft, die jetzt ziellos in der Zieherei verpufft, zu organisieren, das ist der eigentliche Kern von dem, was wir in der Frage zunächst organisatorisch vor uns haben.

Und wenn ich noch auf die Tatsachenfeststellung kommen darf. die Herr Professor Pohle gemacht hat, so kann ich die ganze Enttäuschung einiger Reformer nicht vollständig teilen. Es scheint mir, als ob es einzelnen lieber gewesen wäre, wenn der Schluß gelautet hätte: es wird immer schlechter und schlechter. Wo diese Empfindung vorhanden war, ist es eine rein agitatorische Empfindung, keine Empfindung für das, was sachlich uns vorwärts bringt. Wenn wir Hoffnungen haben wollen auf diesem Gebiet, wie auf anderen, so gründen sie sich darauf, daß die natürliche Tendenz aufwärts zu steigen bereits vorhanden ist. Wenn sie uns absolut nach unten zöge, dann würden uns alle Kongresse und Gesetze nichts nützen. Bloß auf Grund der Tatsache, daß wir wirtschaftlich aufsteigen, daß der Satz von der Verelendung der Masse prinzipiell aufgegeben ist, haben wir die sichere Hoffnung, daß wir vorwärts kommen, und darum, mag auch im einzelnen in der Darstellung von Herrn Professor Pohle manches uns erschienen sein als eine Verschweigung von Dunkelheiten, so ist doch das Gesamtergebnis „es geht aufwärts" die Grundlage aller weiteren reformerischen Arbeit. Aber es geht langsamer aufwärts, als wir und unsere Freunde es wünschen, und mit dem Aufwärtsgehen sind Nebenerscheinungen verbunden, die es zweifelhaft machen können, ob es ein Vorwärtsgehen ist. Die statistischen Reihen von Professor Pohle sind interessant, aber zur Reformarbeit zwingend werden sie erst durch die Kombination mit anderen Zahlen, beispielsweise durch den Vergleich der Mietpreise mit der Kinderzahl. Dieser Vergleich bringt uns zu der Erkenntnis: Die Wohnung wird etwas besser, wir bekommen Gas- und Wasserleitung und Tapeten, aber die Wohnungen werden teurer und die Kinderbetten werden weniger. Da kommentiert dann die Statistik, die Wohnungsdichtigkeit hat abgenommen, und behauptet, das sei der Fortschritt. (Widerspruch von Hartwig). Wer die volkswirtschaftliche Statistik kennt, weiß, daß wir eine Volkszunahme haben, weil die Sterbeziffern zurückgehen, daß aber gleichzeitig auch die

Ziffern der Geburten zurückgehen in denjenigen Plätzen, wo steigende Bodenrente ist, und daß wir zu einem Volk der Unfruchtbarkeit heranreifen, wenn wir die Bodenrente in ihrer ungebrochenen Herrschaft in der Mitte dieses Volkes weitergehen lassen wollten. Wenn ich noch etwas weiter Zeit hätte — ich will aber korrekt sein — (Zuruf: Weiter reden). Also noch ein Wort. Es wurde von dem Arbeiterwohnungsbau der Unternehmer geredet und vom Arbeiterstandpunkt aus gesagt: Wir wollen nicht auch noch in der Wohnung gezwungen sein, wir wollen wenigstens draußen unser eigener Herr sein. Dieses Gefühl der Arbeiter ist menschlich und persönlich ganz berechtigt, aber auf der anderen Seite muß man einsehen, was den Unternehmer dazu zwingt, solche Wohnungen zu bauen. Da kommen nicht bloß Herrschaftsgelüste oder Wohlwollen in Betracht, sondern die einfache rechnerische Tatsache, daß die steigende Miete auf das Lohnkonto der Industrie im Ganzen zu setzen ist, daß jedes Steigen der Bodenrente die Industrie in ihrer Gesamtheit belastet, daß also eine rechnende Großindustrie sich sagt: die Wohnungen der Arbeiter gehören zu den Betriebskosten. Geradesogut, wie ein Walzwerk sich mit einer Kohlenzeche verbindet, um von den Kohlenpreisen unabhängig zu werden, so macht das Unternehmertum seine Wohnungen für Arbeiter, um die Industrie zu sichern vor den Folgen der Rentensteigerung. Aber gerade das zeigt, daß die Industrie im Ganzen, auch dort, wo sie nicht Wohnungen bauen kann, an dieser Frage mit der Arbeiterschaft in gleicher Weise beteiligt ist, daß die Leute, die sich miteinander über den Arbeitsvertrag streiten, im Kampfe gegen die steigende Bodenrente ein gemeinsames Stück der Belastung abzuschütteln haben. Der Fabrikant, der sonst mit seinem Arbeiter in den Lohnkampf tritt, muß sich sagen, in bodenreformerischen Gedanken ist etwas, das uns miteinander verbindet. Wenn die Arbeitermassen und die kleinen Leute im deutschen Vaterlande sich heimisch fühlen sollen, so müssen sie das Bewußtsein haben, daß die Fortschritte, die sie errungen haben, ihnen nicht wieder aus der Hand genommen werden, daß der Gewinn der Gewerkschaften nicht wieder durch die Bodenrente geschluckt wird und auf diese Weise Opfer und Martyrium einer großen Bewegung einem tertius gaudens zu gute gekommen ist. Die soziale Frage heißt einerseits: Wie gewinnen wir Güter? andererseits: Wie regeln wir den Konsum? Den großen Konsum an Wohnungen rein privatwirtschaftlich einzelnen Unternehmern zu überlassen, ist die Regel der Vergangenheit; ob es die Regel der Zukunft sein wird, das wird von der Arbeit abhängen, die auf diesem Kongreß beginnt und durch den Verein Reichswohnungsgesetz in die Wege geleitet worden ist. Der Kongreß ist eine Arena der Aussprache; aber die Willensweckung, die hier Freund und Feind zusammengebracht hat, diese Fülle von Energie, betätigen Sie sie, wenn Sie keine Resolutionen beschließen können, durch die private Resolution des Einzelnen, daß er dem Verein beitritt, der uns hierher zusammengerufen hat. (Langanhaltender Beifall).

Die Besprechung wird geschlossen. Persönlich bemerkt noch Justizrat Baumert: Ich halte es für gleichgiltig, ob Sie mich reaktionär oder liberal nennen; denn damit werden Sie die Wohnungsfrage nicht lösen.

Vorsitzender: Ich erteile nunmehr Herrn Professor Pohle das Schlußwort:

Professor Pohle (als Berichterstatter): Heute früh ist Ihnen angekündigt worden, daß ich hingerichtet werden sollte, und zwar nicht nur einmal, sondern mehrere Male. Ich kann Ihnen zunächst die beruhigende Mitteilung geben, daß ich mich noch recht lebendig und frisch fühle, und ich ziehe daraus den Schluß, daß die Schwerter der verschiedenen Scharfrichter, welche an mir die Exekution vollziehen wollten, nicht genügend scharf geschliffen gewesen sind. Im Interesse Ihrer Verhandlungen will ich darauf verzichten, allen Rednern, die mich angegriffen haben, einzeln zu antworten. Ich werde mich in der Hauptsache darauf beschränken, zwei Mißverständnisse richtig zu stellen, denen mein Referat ausgesetzt gewesen ist. Man hat einmal den Wortlaut des mir gestellten Themas nicht genügend beachtet, und zum anderen ist auch der Inhalt meiner Ausführungen zum Teil ganz falsch verstanden worden.

Die Herren, die ihre Unzufriedenheit mit meinem Referat äußerten, weil es unvollständig und lückenhaft sei und nicht auf die Reformbedürftigkeit der gegenwärtigen Wohnungszustände hingewiesen habe, haben so argumentiert, als ob mir die Aufgabe gestellt gewesen sei, über die gegenwärtigen Wohnungszustände und die Notwendigkeit ihrer Reform zu sprechen. Mein Thema lautete aber wörtlich: „Die tatsächliche Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland in den letzten Jahrzehnten." Und ich habe von allem Anfang an, gleich als mir das Referat angetragen wurde, erklärt, daß dies der einzige Gegenstand sei, über den ich auf dem Wohnungskongreß zu berichten bereit sei. Dagegen habe ich ausdrücklich abgelehnt, etwa über die Frage zu referieren, inwiefern die heutigen Wohnungszustände ein Bedürfnis zu einer Wohnungsreform erkennen ließen. Was mich anzog, war lediglich die Aufgabe, die Tatsachen der Entwicklung festzustellen und zu erklären und zu sehen, welche Folgerungen sich bei unbefangener Prüfung aus ihnen über die Richtung, in der die Entwicklung verläuft, ziehen ließen. Dagegen war aus meinem Thema von vornherein ausgeschieden das agitatorische Eintreten für die Notwendigkeit einer Wohnungsreform, was meiner Natur überhaupt nicht gelegen haben würde. Aus dieser Beschränkung meiner Aufgabe ergab sich auch eine Beschränkung inbezug auf das zu verwendende Material. Da ich nicht ganz allgemein die gegenwärtigen Wohnungszustände, sondern vielmehr ihre Entwicklung zu untersuchen hatte, konnte ich nur Zahlen in meine Zusammenstellung aufnehmen, welche mit den Ergebnissen früherer Erhebungen vergleichbar waren und die etwas über die Richtung der Entwicklung aussagten.

Von verschiedenen Seiten ist dann zweitens auch ein Teil meiner Ausführungen mißverstanden bezw. falsch gedeutet worden. Ich muß

mich da insbesondere mit Herrn Dr. Barge-Leipzig beschäftigen. Er stellte mich nach berühmten Mustern als ein psychologisches Rätsel hin, und er war auch gleich in der glücklichen Lage, Ihnen die angebliche Lösung dieses Rätsels geben zu können. Ehe ich Ihnen die richtige Lösung desselben verrate, will ich erst noch kurz ein Wort über Herrn Dr. Barge selbst sagen. Er ist mir nach seinem ganzen Auftreten heute allerdings kein psychologisches Rätsel mehr. Bei der Art und Weise, wie er heute über mein Referat sprach, wie er auseinandersetzte, was ich hätte sagen dürfen und was nicht, und was ich eigentlich hätte ausführen sollen, da sagte ich mir sofort, das ist der geborene Schulmeister, dessen Lieblingsbeschäftigung darin besteht, Zensuren auszustellen. Ich weiß zwar nicht, wo er seine Kompetenz dazu herleitet, in dieser Weise über wissenschaftliche Leistungen auf nationalökonomischem Gebiet zu urteilen, aber jedenfalls hatte ich den Eindruck, als ob ich wie ein Schulknabe zensiert werden sollte.

Was nun meine eigene Person betrifft, mit der sich Herr Dr Barge so eingehend beschäftigte, so muß ich Ihnen nach der Schilderung des letzteren erschienen sein als gleichsam erblich belastet mit der Neigung, immer gegen den Sinn und die Erwartungen der Mehrheit der Versammlung zu sprechen, vor der ich zu referieren habe. Und zwar erklärt er diese Neigung damit, daß ich mich in der Rolle gefiele, alles besser wissen zu wollen als andere Menschen. Bei dieser Behauptung hat Dr. Barge wohl daran gedacht — denn ein anderes Faktum ähnlicher Art ist mir nicht bekannt —, daß ich vor drei Jahren auf der Generalversammlung des Vereins für Sozialpolitik in München ein Referat erstattet habe, mit dem ich wegen meiner Anerkennung der Notwendigkeit der Agrarzölle bei einem Teile dieser wissenschaftlichen Versammlung starken Widerspruch, bei einem anderen Teile aber ebenso lebhafte Zustimmung gefunden hatte. Ich habe dazu nur zu bemerken: wenn ich ein Referat übernommen habe und es dann ausarbeite, so frage ich überhaupt nicht danach, ob ich mit meinen Ausführungen im Sinne der Mehrheit oder der Minderheit sprechen werde. Ich prüfe lediglich die Tatsachen, stelle sie so dar, wie ich sie gefunden habe, suche sie zu erklären und ziehe die daraus sich ergebenden Schlußfolgerungen. (Beifall.) Ich glaubte übrigens mit meinen heutigen Ausführungen es gerade den Herren einmal recht zu machen, die in München mit mir unzufrieden waren. Damals klagten sie mich des Pessimismus an, heute, wo ich eher eine optimistische Auffassung vertreten hatte, ist es ihnen auch wieder nicht recht.

Im Einzelnen warf mir Herr Dr. Barge vor, indem er damit die Objektivität meines Berichts anzweifelte, daß ich zwar die Lichtseiten in der Entwicklung der Wohnungsverhältnisse sehr stark in meiner Darstellung hervorgehoben, daß ich aber für die Schattenseiten der Entwicklung kein Wort des Bedauerns gehabt hätte. Er behauptete das speziell mit Bezug auf meine Behandlung des Ansteigens der Mietpreise. Hier kann ich ihn aber sofort aus meinem Manuskript widerlegen. Ich habe zu diesem Punkte wörtlich bemerkt:

„das, wenn auch durch manche Rückschläge unterbrochene, im Ganzen aber regelmäßige Anwachsen der Mietpreise ist zweifellos eine der betrübendsten Erscheinungen in der neueren Entwicklung der Wohnungsverhältnisse." Ebenso habe ich da, wo ich die zunehmende Besiedlungsdichtigkeit auf dem Boden der großen Städte besprach, auf die hygienischen Gefahren, welche diese Entwicklung in sich schließt, und auf die wachsende Entfremdung des Menschen von der Natur, zu der sie führt, bedauernd hingewiesen. Die Behauptungen, die Herr Dr. Barge über die Einseitigkeit meiner Darstellung aufgestellt hat, sind also nicht wahr.

Schließlich will ich Ihnen noch das psychologische Rätsel, als das mich Dr. Barge hingestellt hat, viel einfacher lösen, als er es tat. Ich bin kein Agitator, sondern ich kenne nur ein Ideal, das der wissenschaftlichen Ehrlichkeit und Wahrhaftigkeit. Im Dienste dieses Ideals habe ich auch mein heutiges Referat ausgearbeitet und mich darin bemüht, die Dinge so darzustellen, wie ich sie bei unbefangener Untersuchung gefunden habe. Die Mängel und Lücken des statistischen Materials, das über die Wohnungsverhältnisse vorhanden ist, sind auch mir sehr wohl bekannt; es gibt nur über wenige Punkte, über die man gern Näheres wissen möchte, Auskunft. Welches Material soll man aber sonst benutzen, wenn man sich über die Entwicklung der Wohnungsverhältnisse ein Urteil bilden will? Es ist doch nicht meine Schuld, daß wir kein besseres und reichhaltigeres Material besitzen. Aus der Beschaffenheit des vorhandenen Materials ist es auch zu erklären, daß ich in meiner Darstellung nur die größeren Städte berücksichtigen konnte. Wir besitzen eben für die mittleren und kleinen Städte sowie die Landgemeinden kein zuverlässiges Material, auf Grund dessen man die Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in ihnen schildern könnte.

Noch einen anderen Vorwurf muß ich erwähnen, der mir gemacht worden ist, und ich muß offen gestehen, es hat mich peinlich berührt, daß ein solcher Vorwurf in dieser Versammlung überhaupt erhoben werden konnte. Es wurde nämlich von verschiedenen Rednern vorwurfsvoll hervorgehoben, daß ich mit meinen Ausführungen speziell auch Zustimmung in den Kreisen der Hausbesitzer gefunden hätte. Dieses Argument läßt mich vollkommen kalt. Mit demselben Recht, mit dem die freihändlerisch gesinnten Nationalökonomen es zurückweisen, wenn man ihnen daraus einen Vorwurf machen will, daß die ausländischen Blätter sie loben und ihnen Beifall spenden, weise ich es zurück, daß man mir die Zustimmung der Hausbesitzer tadelnd vorhält.

Endlich möchte ich noch richtig stellen, daß ich durchaus kein grundsätzlicher Gegner jeder Wohnungsreform bin. Alle Äußerungen, die mir in dieser Beziehung von verschiedenen Rednern im Laufe der Debatte in den Mund gelegt worden sind, entsprechen nicht der Wahrheit. Ich habe mich an keiner Stelle meines Vortrags, wie das Manuskript ergibt, gegen eine Wohnungsreform ausgesprochen. Und

ich habe auch im Eingang meines Referats ausdrücklich bemerkt, daß mit der Bejahung oder Verneinung der von mir erörterten Frage, ob sich die Wohnungsverhältnisse mehr zum Besseren oder aber zum Schlechteren entwickelt haben, über die Zweckmäßigkeit eines gesetzgeberischen Vorgehens behufs Verbesserung der Wohnungsverhältnisse noch gar nichts entschieden wird. Meine persönliche Stellung — die ich aber im Referat selbst nach dem mir gestellten Thema näher darzulegen keine Veranlassung hatte — ist die, daß ich im Prinzip sehr wohl die Berechtigung eines derartigen Vorgehens anerkenne und daß ich z. B. über die einzelnen Vorschläge des preußischen Wohnungsgesetzentwurfs mit mir reden lasse. Allein das kann mich nicht hindern, die Tatsachen der Entwicklung so darzustellen, wie ich sie finde, gleichviel, ob ich damit bei der Mehrheit Zustimmung finde oder nicht.

Dr. Barge (persönlich): Ich glaube nicht, daß es der Würde dieser Versammlung angemessen ist, wenn ein Oberlehrer um seines Berufes willen eine derartige Anzapfung sich gefallen lassen muß. Ich habe nicht von einem Gelehrtendünkel des Herrn Pohle gesprochen, ich habe nur die Unzulänglichkeit seiner wissenschaftlichen Methode betont und ich hebe hervor, daß er die Leute, die seine Methode nicht billigen, als Agitatoren bezeichnet hat.

Professor Pohle (persönlich): Es hat mir natürlich fern gelegen, dem Stande des Herrn Oberlehrers Dr. Barge, der mir überhaupt nicht genau bekannt war, irgendwie zu nahe treten zu wollen. Ich habe den Ausdruck „schulmeisterlich" überhaupt nur in dem ja fast schon sprichwörtlichen Sinne verwendet, in dem man ihn gebraucht, um eine gewisse Art und Weise des Urteilens zu kennzeichnen. Die Bezeichnungen „Agitator" und „agitatorisch" habe ich ohne jede Bezugnahme auf irgend jemand aus dieser Versammlung angewandt, lediglich um eine eigene Naturanlage in negativer Weise zu charakterisieren.

Landrat Berthold (als Berichterstatter): Ich glaube in Ihrem Sinne zu handeln, wenn ich nach dem letzten Zwischenfalle, den ich sehr bedaure, mich ganz kurz fasse, weil ich wünsche, daß der Eindruck der Worte des Herrn Pfarrers Naumann nicht geschmälert wird. (Stürmischer Beifall.) Er hat durch das, was er gesprochen hat, und durch die Art, wie er es gesprochen hat, die Verhandlung wieder auf das Niveau herausgehoben, auf dem sie von vornherein hätte stehen sollen und leider — ich will nicht untersuchen, durch wessen Schuld — nicht gestanden hat. Lassen Sie, um seinen Ausdruck zu gebrauchen, uns das auch in unsern Willen umsetzen, daß wir in der Weise diskutieren, wie Herr Pfarrer Naumann es getan hat. Es ist mir vorgeworfen worden, daß ich mit meinem Referat eine Verbeugung vor den Hausbesitzern gemacht hätte. Wer mich kennt, weiß, daß ich zum Verbeugen keine Anlage habe. Ich sehe aber nicht ein, weswegen ich nicht offen aussprechen soll: ich freue mich, daß hier aus Hausbesitzer-Munde Erklärungen ergangen sind,

wie wir sie noch nicht gehört haben, solange es eine Wohnungsbewegung gibt. Und wenn aus ihren Erklärungen hervorgeht, daß die Herren sich unter Umständen und in gewissem Sinne den Standpunkt des Oberbürgermeisters Adickes aneignen, dann können wir fürs erste zufrieden sein. Denn damit erkennen sie schließlich an, daß Zustände eintreten können, wo andere Kräfte als sie an der Wohnungsfrage mitarbeiten müssen. Wir nehmen in diesem Sinne ihre Bundesgenossenschaft an, und wollen, froh darüber, unsererseits weiter streben in dem Sinne, in dem Herr Pfarrer Naumann gesprochen hat: Volldampf voraus! Aber zugleich unter der Parole: Einig, Einig, Einig!

Vorsitzender: Herr Stadtrat Hartwig wünschte noch eine persönliche Bemerkung zu machen. (Lebhafter Widerspruch.) Ich habe aber bereits Herrn Hartwig darauf aufmerksam gemacht, daß er keine persönliche Bemerkung machen könne, da sein Name in den Schlußworten der beiden Referenten nicht genannt worden ist.

Damit verlassen wir den ersten Hauptgegenstand und kommen zu Punkt 2:

Die Aufgaben von Reich, Staat und anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften in der Wohnungsfürsorge.

Berichterstatter ist zunächst Herr Privatdozent Dr. Sinzheimer (München).

Dr. Sinzheimer: Der Punkt der Tagesordnung, in den wir eingetreten sind, unterscheidet sich von den vorangegangenen Punkten der Tagesordnung dadurch, daß er zwei Referenten übertragen wurde. Die Sache ist zwischen Herrn Dr. Jäger und mir so geteilt worden, daß mir die nächstliegende Aufgabe anvertraut wurde, zu erörtern, welche öffentlichen Gewalten zum Einschreiten berufen sind, und ob insbesondere das Reich dazu berufen ist. Herr Dr. Jäger hat die Aufgabe übernommen, in seinem Korreferate eine Darstellung dessen zu geben, was durch die verschiedenen öffentlichen Gewalten zu geschehen hat. Weiter wird er dann eine kritische Würdigung der Ereignisse in demjenigen Lande beigeben, in dem die Regierung gegenwärtig sich anschickt, dem Landtage einen Gesetzentwurf zu unterbreiten.

Das Problem, dessen Erörterung mir zugefallen ist, besteht in erster Linie aus der Frage, ob die Wohnungsreform eine kommunale oder eine staatliche Sache ist. Die Frage, der wir damit nahetreten, ist ein Ausschnitt aus dem größeren Probleme, welcher sozialpolitische Wert den verschiedenen öffentlichen Gewalten zukommt, in welchem verschiedenen Maße die verschiedenen öffentlichen Gewalten geeignet sind, für die Arbeiterklasse und für andere unbemittelte Schichten Ersprießliches zu leisten. Es ist gut, wenn wir uns hier daran erinnern, in welchem Maße die verschiedenen öffentlichen Gewalten

bei dem Aufsteigen des Bürgertumes halfen, welche Funktionen sie erfüllten bei der Schaffung des Reichtumes.

Ein großes Künstler hat das uns geschildert. Von Hans Holbein ist uns ein Gemälde erhalten, das eine Abordnung der Londoner Bürgerschaft darstellt, die vor Heinrich dem Achten erscheint. Demütig und doch stolz knieen die Bürger vor dem Könige, wie wenn sie des Schwures ihres Ahnen gedächten, der einst seinem Könige gelobte, die Bürger würden dem Könige die Treue halten, solange er ihnen ein guter und treuer Herr sein werde. Holbeins Meisterwerk hat uns in dieser Szene das Geheimnis des Werdens bürgerlicher Macht und städtischen Reichtums geschildert. Die Entstehung einer besonderen Gewerbe und Handel treibenden Bevölkerung, die Bildung von Handwerk, Hausindustrie, Manufaktur und Fabrik, die Entstehung der Verkehrswirtschaft, die Ausweitung des lokalen Marktes zum nationalen und zum Weltmarkte, die Entstehung und Ausdehnung des Städtewesens, im Anschluß daran die Steigerung der Rente aus Wohnboden — alles dies hängt auf innigste damit zusammen, daß entweder im Bürgertume selbst oder daß bei denen, die ein Interesse an industrieller und kommerzieller Blüte hatten, die Anschauungen über den Wert von Gemeinde und Staat nicht sich gleich blieben, sondern sich wandelten, daß bei der Verteilung der Funktionen zwischen den beiden Gemeinschaftsformen die konkrete Gestaltung in Betracht gezogen wurde, die sie in einem gegebenen Zeitpunkte aufwiesen, daß Staat und Gemeinde hier nicht als blutlose Abstraktionen, sondern als lebendige, durch ihre realen Eigenschaften charakterisierte Bildungen vorschwebten. Als der Staat lediglich eine auf die Bedürfnisse isolierter Naturalwirtschaften zugeschnittene Ordnung war, schufen sich die Gewerbe und Handel treibenden Bürger inmitten des Staates ihre kommunalen Organisationen, für die die weitest gehende Unabhängigkeit vom Staate, weitest gehende Möglichkeit, sich selbst zu regieren, das Ziel wurde. Der Gedanke, daß die Stadt die alleinige gegebene Trägerin der Fürsorge für die wirtschaftlichen Interessen der städtischen Bevölkerung sei, wird zertrümmert, als das Städtewesen sich änderte, die städtische Regierung an Stelle einer demokratischen eine obligatorische wurde, als die bekannte Restriktionspolitik des zünftlerisch beherrschten Stadtrates eintrat und als gleichzeitig mit diesen Änderungen des Städtewesens auch der Staat sich änderte, als das monarchische Streben nach absolutistischer Alleinherrschaft, nach Schaffung eines stehenden Heeres und eines großen Beamtenapparates und damit das Interesse auf seiten des Staates aufkam, die Blüte von Gewerbe und Handel nicht mehr durch Gewährenlassen der Stadtverwaltung, sondern durch eigene Maßnahmen zu pflegen und zu entwickeln. An Stelle des Gedankens, daß die gegenüber dem Staate freie Stadt die alleinige Trägerin der Fürsorge für Gewerbe und Handel sei, trat der Gedanke, daß der Träger dieser Fürsorge allein der Staat sei. Es beginnt zunächst die Zeit des staatlichen Merkantilismus, dem so vieles von der Mehrung des aus Gewerbe und Handel stammenden privaten Vermögens in der

Zeit vom 16. bis zum 18. Jahrhundert gedankt wird. Dann ist es wiederum der Staat, der, vorwärts getrieben durch die Interessen der neu erstandenen Großindustrie oder durch das Streben nach Schaffung einer solchen Großindustrie, die Gewerbefreiheit einführt, dabei die letzten Reste früherer städtischer Wirtschaftspolitik beseitigt und die Bahn öffnet für die industrielle und kommerzielle Entfaltung, die dem 19. Jahrhundert sein Gepräge gibt.

Inmitten der Kämpfe für Durchführung der Gewerbefreiheit erstanden die ersten Theorien über die Bedeutung der lokalen Selbstverwaltung und über ihr Verhältnis zum Staate. Ein schroffer Gegensatz klafft zwischen diesen Doktrinen und der tatsächlichen Entwicklung, welche die Beziehung zwischen dem Staate und den Kommunalkörpern durchlaufen hatte. Während die tatsächliche Verteilung der Macht zwischen dem Staat und den Kommunalkörpern bestimmt wurde durch die wirkliche Gestaltung, welche die beiden Herrschaftsformen jeweils aufwiesen, während diese Machtverteilung den tatsächlich sich vollziehenden staatlichen und kommunalen Wandlungen, den tatsächlich vorhandenen gegenseitigen Verschiedenheiten sich anschmiegte, stellen jene Theorien für die Ordnung der staatlich-kommunalen Beziehungen ein Schema auf, das den Anspruch auf ewige Gültigkeit erhebt. Staat und Kommunalkörper treten dabei als starre, keiner Veränderung zugängliche Kategorien auf. Freiheit der kommunalen Selbstverwaltung gegenüber dem Staate einerseits, Staatsallmacht gegenüber den Kommunalkörpern andererseits werden dabei nicht als Mittel zur Erreichung von Zwecken, sondern als Güter an sich betrachtet.

In diesem idealisierenden und abstrahierenden Gedankenkreise bewegt sich eine Richtung, die in Deutschland auch unter den Freunden der Wohnungsreform vorhanden ist. Es ist die Richtung, die man die Richtung der kommunalen Autonomisten nennen kann, die Richtung derer, welche die durch öffentliche Gewalten zu betreibende Wohnungsreform allein den Kommunalkörpern vorbehalten wissen wollen. Der Staat soll höchstens den Kommunalkörpern die Befugnisse erteilen, deren sie für die Durchführung der Wohnungsreform gegenüber den auf ihrem Gebiete in Betracht kommenden Privaten bedürfen. Sonst soll der Staat die Kommunalkörper schalten und walten lassen, wie sie wollen.

Wenn man die aus diesem Lager stammenden Äußerungen vernimmt, so meint man, daß das darin verteidigte Programm ein funkelnagelneues Programm sei und daß diejenigen, die es für falsch halten, sich gegen etwas wehrten, was noch nicht Gelegenheit gehabt habe, sich zu betätigen. Und doch schlägt dies den Tatsachen geradezu ins Gesicht. Seit Jahrzehnten besteht in vielen deutschen Gemeinden Wohnungselend. Jahrzehntelang war in Deutschland das Ideal verwirklicht, das die Autonomisten begeistert, mischte sich keine andere öffentliche Gewalt in die Wohnungsverhältnisse ein. Jahrzehnte lang hatten die Gemeinden die Möglichkeit, gegen vorhandene Wohnungsmißstände vorzugehen und der Entstehung neuer Mißstände

vorzubeugen oder aber auf eine Änderung derjenigen gesetzlichen Bestimmungen hinzuarbeiten, durch welche in einigen Teilen Deutschlands den Kommunalkörpern die Wohnungsverbesserung erschwert wurde. Nach keiner dieser Richtungen geschah für lange Zeit irgend etwas Nennenswertes. Die Weckung der Erkenntnis von der Notwendigkeit des Vorgehens gegen Wohnungsmißstände ist nicht den Kommunalverwaltungen zu danken. Es waren wissenschaftliche Kreise, welche die Erkenntnis weckten, daß gegen die Wohnungsnot vorgegangen werden müsse. Die Erörterung der Frage, was gegen das Wohnungselend zu tun sei, blieb mit Ausnahme von Johannes Miquel, damals einem Gegner der Autonomisten, und mit Ausnahme von einigen wenigen anderen Praktikern der Kommunalverwaltung für lange Zeit Kreisen überlassen, die außerhalb der Kommunalverwaltung standen. Die Auffindung und Propagierung zahlreicher Mittel der Abhülfe wie der Verwertung des Erbbaurechtes, der Nutzbarmachung der Kapitalien der Landes-Versicherungsanstalten, der Errichtung von Logierhäusern für Alleinstehende usw. gingen ursprünglich nicht von kommunalen Praktikern aus Andere dankenswerte Reformideen, die, wie der Gedanke der Umlegung und der Beschaffung zweiter Hypotheken, aus den Kreisen der Kommunalverwaltung hervorgingen, entstammen erst einem vorgerückten Stadium der Reformbewegung. Und was ist das Endresultat in der Tätigkeit der Kommunalkörper? Kein gerecht Denkender wird blind sein dagegen, daß eine Reihe von Kommunalverwaltungen Tüchtiges geleistet hat. Aber manchem Guten steht da viel Unzureichendes gegenüber. Nur ein paar markante Punkte sollen hier aus der bisherigen kommunalen Wirksamkeit hervorgehoben werden. Der letzte Herr Referent sprach den Satz aus, bei uns in Deutschland sei die Ansicht jetzt communis opinio, daß eine ernstliche Wohnungsreform die Aufstellung von Minimalforderungen an vorhandene Wohnungen und die Kontrolle der Durchführung dieser Minimalforderungen zur Voraussetzung habe. Diese Erkenntnis ist aber bei unseren Stadtverwaltungen keineswegs communis opinio. Die durch den Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege veranstaltete Umfrage, deren Ergebnisse Herr Oberbürgermeister Dr. Ebeling vor etwa zwei Jahren bekannt gab, bekundet, daß bis dahin selbst jene elementare Voraussetzung einer Wohnungsverbesserung durch die überwiegende Mehrzahl, der deutschen Stadtverwaltungen nicht erfüllt war. Von 254 deutschen Städten mit rund 16 Millionen Einwohnern hatten nur 78 Städte mit rund 6 Millionen Einwohnern Bestimmungen über die Beschaffenheit und Benützung vorhandener Wohnungen. Auf die Unterlassungssünden, die sich in der Organisation der Wohnungsinspektion, in der Unterstützung gemeinnütziger Bestrebungen, in den Bauordnungen und Bebauungsplänen, in der Bodenpolitik usw. kundgeben, kann hier nicht eingegangen werden, da hier eine Durchsprechung der Einzelheiten, die eine eindringliche Kritik bieten müßte, zu zeitraubend wäre. In allen diesen Zweigen der Wohnungsreform haben immerhin einzelne Stadtverwaltungen etwas geleistet.

Noch schlimmer liegen die Dinge hinsichtlich einer anderen wichtigen Aufgabe. In keiner einzigen deutschen Stadt ist bis jetzt die bedeutungsvolle und dringliche Aufgabe gelöst, für die Bevölkerungsschichten, die jetzt in Schlafstellen hausen, neue Wohnformen in öffentlichen Logierhäusern zu schaffen. Die Liste der Städte, die diesem durchaus ausführbaren Gedanken wenigstens ernsthaft näher traten, dürfte mit der Nennung von Ulm, Fürth und Essen erschöpft sein. Zur Verwirklichung dieses Gedankens ist es aber bis jetzt nirgends gekommen, alle diese Lücken werden von den kommunalen Autonomisten gewöhnlich übergangen.

Eine ähnlich unvollkommene Auffassung des Wirklichen, wie bei der Wiedergabe der kommunalen Reformtätigkeit, zeigen die kommunalen Autonomisten in ihrer Auffassung der Wohnungszustände. Sie meinen, diese seien von Ort zu Ort vollständig verschieden und sie leiten daraus die Ansicht ab, die Wohnungsfrage sei lediglich ein Agglomerat lokal gefärbter Fragen. Gewiß sind die Wohnungsverhältnisse von Ort zu Ort verschieden, aber neben den Besonderheiten in den Wohnungsverhältnissen gibt es auch generell sich vorfindende Züge. Nicht nur Klima, Bodenbeschaffenheit, Wohlhabenheit und Lebensgewohnheiten beeinflussen die Wohnungsreform, auch die körperlichen Existenzbedingungen, die physische Natur der Menschen beeinflussen sie entscheidend. Nicht nur am Bodensee, sondern auch in Memel brauchen die Menschen in ihren Wohnungen einen gewissen Kubikraum Luft, um leben und gedeihen zu können. Und wie an der Ems und an der Weichsel gewisse gleiche Minimalbedingungen die Voraussetzung der leiblichen Gesundheit sind, so sind überall in Deutschland auch gewisse sittliche Minimalbedingungen notwendig. In Rheinland und Westfalen ist es nicht minder leicht als in Oberschlesien zu erraten, was eintreten wird, wenn die Eltern in derselben Stube mit ihren halb erwachsenen Kindern schlafen, wenn Schlafgänger beiderlei Geschlechtes in denselben Räumlichkeiten untergebracht sind. Die Schäden des Mietkasernentums zeigen sich nicht nur, was die Feuersicherheit angeht, sondern auch in anderen Punkten in gleicher Weise durch ganz Deutschland hin. Ebenso wie in Schleswig-Holstein werden in Bayern Vorschriften über die Benützung vorhandener Wohnungen unbeachtet bleiben, wenn ihre Durchführung nicht durch eine Wohnungsinspektion kontrolliert wird. Die klimatische Differenzierung und die Verschiedenheiten der Bodengestaltung in anderen Teilen sind häufig aber für die Gestaltung des Wohnungswesens unerheblich. Es sei beispielsweise nur darauf hingewiesen, daß das in der Ebene gelegene Düsseldorf mit seiner fast unbegrenzten Ausdehnungsfähigkeit ungünstigere Wohnungsverhältnisse hat als das in hügeligem Gelände liegende Elberfeld. Wo aber das Terrain derart ist, daß horizontale Ausdehnung des Wohnungsareals und die Dezentralisation der Bevölkerung über das blockierte Gebiet hinaus nicht möglich ist, da ist überhaupt kein geeigneter Platz für die Aufnahme einer wachsenden Bevölkerung, und eine Wohnungsgesetzgebung, die etwa durch eine moderne Bauordnung mit Wohnungskontrolle die Be-

völkerungsvermehrung an solchen Plätzen hemmt, hemmt nur die Wirksamkeit einer schädlichen, nicht einer nützlichen örtlichen Besonderheit und führt nur früher etwas herbei, was auch bei ungehemmter Entwicklung später einmal eintreten muß. Ebenso wie die Wohnungsverhältnisse verschiedener Gemeinden in einigen Punkten von einander abweichen, weichen auch andere Seiten des Kommunallebens in verschiedenen Gemeinden von einander ab. Wenn es richtig wäre, daß solche Verschiedenheiten eine Regelung des Gleichen unmöglich machen, dann müßte überhaupt alle Kommunalverwaltung der Anarchie überlassen bleiben. Wer möchte aus der Tatsache, daß jede Gemeinde in mancher Hinsicht spezielle Eigentümlichkeiten aufweist, etwa folgern, daß eine Rückkehr zu dem früheren Zustande der Kommunalbesteuerung wünschbar sei, in dem jede Gemeinde ihr Steuerwesen nach Gutdünken ordnen durfte? Unterschiede in den Wohnungsverhältnissen sind übrigens nicht nur zwischen den einzelnen Gemeinden, sondern auch innerhalb der einzelnen Gemeinden vorhanden. So sind die Wohnungsverhältnisse in alten Teilen der Stadt vielfach verschieden von den Wohnungsverhältnissen in den neuen Teilen derselben Stadt. Aber kein Vernünftiger wird deshalb verlangen, entgegen den deutlichen Lehren, die die Geschichte der Wohnungsverhältnisse aufweist, die Einheit der Kommunalverwaltung einer Gemeinde aufzulösen und die Bekämpfung des Wohnungselendes etwa nach Art der Londoner Kirchspiele zerstückelten kommunalen Teilorganen zu überweisen.

Wir dürfen weiter nicht vergessen, daß die Wohnungszustände veränderlich sind. Nicht nur Mißstände, die schon vorhanden sind, sollen durch eine Wohnungsreform beseitigt, sondern es soll auch der Ausbildung künftiger Mißstände vorgebeugt werden. Und das ist ja wohl die Tendenz der Entwicklung unserer Wohnungszustände, daß sie nicht unähnlicher, sondern ähnlicher zu werden streben. Immer mehr Dörfer werden aus rein ländlichen Plätzen zu Wohnstätten für Industriearbeiter. Zunahme der Bevölkerung ist nicht eine spezifisch großstädtische Erscheinung, sondern eine Erscheinung, die sich bei vielen Mittel- und Kleinstädten zeigt. Dinge, die früher nur sporadisch auftraten, Mietskasernen, Bodenspekulation, Terraingesellschaften, Schlafgängerwesen usw. treten ihren Siegeszug über ein weites Gebiet an. Dazu gehört auch, daß die Wohnungsmißstände das körperliche und seelische Sein der Menschen, die darunter leiden, tiefgreifend berühren. Diese Menschen sind aber nicht nur Glieder kommunaler Gemeinwesen, sondern auch größerer Gemeinwesen. Alles das zeigt, daß die Wohnungsfrage doch nicht blos ein Haufen lediglich lokaler Fragen ist.

Gewiß hat nun die kommunale Tätigkeit in der letzten Zeit Fortschritte gemacht. Auch das soll zugegeben werden, daß weitere Fortschritte der kommunalen Tätigkeit in der Zukunft wahrscheinlich sind, aber nur wahrscheinlich sind. Irgend welche Garantie dafür, daß die Kommunalkörper auf der ganzen Linie überall da, wo es notwendig ist, den Kampf gegen das Wohnungselend nachdrücklich aufnehmen werden, können uns die kommunalen Autonomisten ebensowenig geben, wie

sie uns garantieren können, daß das langsame Tempo, in dem die kommunale Tätigkeit sich ausbreitete, einem rascheren Tempo Platz machen wird. Im Gegenteil liegt die Vermutung nahe, daß eine große Zahl von Kommunalkörpern auch in der Zukunft wenig oder nichts tun werden. Dahin gehören viele kleinstädtischen und ländlichen Gemeinden, alle diejenigen Körperschaften, deren Interesse an öffentlichen Dingen gering, deren Bildung gering ist und von denen anzunehmen ist, daß sie allen Anregungen der in der weiteren Öffentlichkeit gepflogenen Diskussionen ebenso taub und ebenso blind gegenüberstehen werden wie bisher.

Noch für ein anderes großes Gebiet kann wohl mit Sicherheit gesagt werden, daß es untätig bleiben wird, mag die Notwendigkeit und Möglichkeit einer Wohnungsreform noch so laut in alle vier Winde hineingerufen werden. Das ist das große Gebiet, auf dem die Gestaltung der kommunalen Wahlrechte derart ist, daß weite Teile der unter dem Wohnungselend Leidenden von der Teilnahme an der Kommunalverwaltung ausgeschlossen sind, wo die Zügel der Kommunalverwaltung in die Hände des vermietenden Hausbesitzertums und der Bodenspekulanten gelegt sind.

Nun sind allerdings die gegenwärtig zu Recht bestehenden Gemeindeverfassungen nicht für alle Ewigkeit gebaut. Es gibt wohl manchen hier, der gleich mir die Reform eines großen Teiles dieser Gemeindeverfassungen, soweit die kommunalen Wahlrechte in Betracht kommen, für dringend notwendig hält. Wären diese vermoderten Gemeindeverfassungen beseitigt, wäre an ihre Stelle einer Ordnung gesetzt, die den unter dem Wohnungselend Leidenden gebührenden Einfluß auf die kommunalen Geschäfte gestattet, so könnte manchem, was heute in der Argumentation der kommunalen Autonomisten verfehlt ist, einige Berechtigung nicht abgesprochen werden. Aber auch der Hoffnungsfreudigste unter uns kann nicht das Versprechen geben, daß diese Reformen so rasch kommen werden, wie es dem Umfange und dem Grade der bei uns herrschenden Wohnungsmißstände entspricht. Wir müssen mit unseren Gemeindeverfassungen, wie sie sind, hier wie mit gegebenen Tatsachen rechnen.

Neben den Mißständen des Wollens, die darin liegen und die Wohnungsreform hemmen, gibt es nun aber auch noch Widerstände des Könnens, des tatsächlichen und des vermeintlichen Könnens.

Wir alle stimmen darin überein, daß eine einschneidende Wohnungsreform große finanzielle Aufwendungen erheischt. Auch das leuchtet ein, daß bei Ausführung des Programmes der kommunalen Autonomisten die Deckung der Kosten der Wohnungsreform den einzelnen Kommunalkörpern zufallen müßte. Für viele Kommunalkörper würde das bei Durchführung einer energischen Wohnungsreform einen schweren, vielleicht manchmal kaum zu tragenden Druck mit sich bringen. Die finanzielle Misère mancher armen Gemeinden und mancher Kommunalverbände, die für die Erfüllung der einfachsten Aufgaben kaum die notwendigen Mittel liefert, ist ja bekannt, ganz abgesehen davon, daß

die Betrauung der Kommunalkörper höherer Ordnung mit der Wohnungsreform die vielgerühmte Anschmiegung an die örtlichen Eigentümlichkeiten in den Wohnungsverhältnissen wohl illusorisch machen würde. Hinzu kommt, daß nicht selten da, wo das Wohnungselend groß ist, die finanzielle Leistungsfähigkeit gering ist und umgekehrt. Sombart und Wäntig haben uns wenigstens für die Städte einen Einblick in die Erscheinung eröffnet, daß die Bildung besonderer Quartiere für Wohlhabende und Minderbemittelte innerhalb einer Gemeinde sich teilweise umzusetzen beginnt in die Schaffung von Gemeinden, die aus Wohlhabenden bestehen, und in Gemeinden, die aus Minderbemittelten bestehen. In den ausschließlich oder fast ausschließlich von Industriearbeitern bewohnten Landgemeinden ist die Wohnungsreform, sofern die Wünsche der kommunalen Autonomisten erfüllt werden, finanziell schwachen Händen anvertraut. Dabei ist die Lastenverteilung, wie sie das Programm dieser Richtung notwendig mit sich bringt, ebenso ungerecht, wie durchaus ungeeignet, die geringere Leistungsfähigkeit der schwachen Gemeinden durch Heranziehung der stärkeren Schultern auszugleichen. Am schroffsten tritt dies hervor in den zahlreichen Fällen, in denen die Arbeiter in der Gemeinde, in der sie arbeiten, nicht auch wohnen. Die Gemeinde, in der sie arbeiten, hat den Nutzen von ihrer Arbeit, trägt aber, trotz vorhandener Leistungsfähigkeit nichts zu den Lasten bei, die zur Verbesserung ihrer Wohnungsverhältnisse erforderlich sind. Eine ähnliche Kluft zwischen Nutzen, Leistungsfähigkeit und Leistung klafft dann, wenn Unternehmer außerhalb der Gemeinde wohnen, in der ihre Geschäfte liegen und ihre Arbeiter wohnen. Die letzte deutsche Volkszählung hat nach Aufhellung dieser Verhältnisse gestrebt. Leider hat die Reichsstatistik die Verarbeitung des hierher gehörigen Materials den Einzelstaaten überlassen, die bedauernswerter Weise bis jetzt nur wenig davon publiziert haben. Immerhin zeigen auch die bis jetzt vorliegenden spärlichen Veröffentlichungen das häufige Vorkommen der Trennung von Wohnort und Arbeitsort. Für Berlin und seine Nachbargemeinden wird mitgeteilt, daß am 1. Dezbr. 1900 nicht weniger als 112 000 erwerbstätige Personen gezählt wurden, die außerhalb ihres Beschäftigungsortes wohnhaft waren. In Württemberg wurden um dieselbe Zeit 60 921 Personen ermittelt, deren Wohnort und Arbeitsort je in verschiedenen Gemeinden lag und die sich auf 1540 verschiedene Wohngemeinden verteilten.

Für manche Gemeinden kommt daneben die Abhängigkeit ihrer Verwaltung von dem, was andere Kommunalkörper tun oder unterlassen, in Betracht. Bei Verwirklichung der Ideen der kommunalen Autonomisten bleibt eine der Ursachen der Unzulänglichkeit städtischer Bebauungspläne in der Vergangenheit, nämlich die Unbildung oder das Übelwollen von Nachbargemeinden, auch in der Zukunft bestehen. Wenn die Kommunalkörper machen können was sie wollen, so kann ein Teil der Gemeinden die Wohnungsreform anderen Gemeinden dadurch erschweren, daß es an diese Gemeinden Leute mit den niedrigsten Lebensgewohnheiten abgibt. Wenn das Gespenst einer Vereitlung jeder Woh-

nungsreform durch die Anregung enormer Einwanderungen in Plätze mit gründlich verbesserten Wohnungsverhältnissen einen Anspruch auf Beachtung hat, so hat es diesen Anspruch bei der Ausführung eines Programmes, das alles dem Gutdünken der einzelnen Kommunalkörper zuweisen will. Manche Gemeinden stehen in scharfem Wettbewerbe untereinander. Die Ansicht, daß das Beispiel der tatkräftige Wohnungsreform betreibenden Kommunalverwaltungen andere bisher untätige Kommunalverwaltungen mitreißen werde, hat wirklich nicht mehr, vielleicht sogar viel weniger Wahrscheinlichkeit für sich als die Absicht, daß gerade eine solche entschiedene Wohnungsreform für andere Kommunalverwaltungen ein Grund mehr sein würde, in Untätigkeit zu verharren. Eine Gemeinde, die nichts oder fast gar nichts auf dem Gebiete der Wohnungsreform tut, hat in mancher Beziehung zahlreiche Vorteile vor einer mit ihr im Wettbewerb stehenden Gemeinde, die durch Beschränkung der Stockwerkzahl, durch Festsetzung von Minimalluftraümen in den Zimmern, durch zweckmäßige Verwertung des öffentlichen Grundeigentums, durch Herausziehung der Schlafgänger aus Familienwohnungen in Logierhäuser und dergl. die Ausnützung privater Grundstücke und Häuser begrenzt. Und es ist nicht ausgeschlossen, daß die begründete und unbegründete Furcht vor einer solchen Schmutzkonkurrenz auch den Eifer in mancher Gemeinde, die bereit wäre, gegen das Wohnungselend vorzugehen, zu lähmen geeignet ist. Die Verhinderung einer solchen Schmutzkonkurrenz ist ein Problem, das nicht zu lösen ist, wenn man die Kommunalkörper die alleinigen Träger der Wohnungsreform sein läßt. Die darin steckende Gefahr kann nur beseitigt werden durch das Eingreifen von Mächten, die über den Kommunalkörpern stehen, und auch deshalb ist das Eingreifen dieser Mächte keine Verletzung begründeter Rechte der Selbstverwaltung, weil dieses Eingreifen den Kommunalkörpern, die gegen das Wohnungselend energisch vorgehen wollen, Freiheit gegenüber anderen Kommunalverwaltungen gibt, weil es die Beherrschung und Ausbeutung rühriger anderer Kommunalkörper zu verhindern geeignet ist.

Für den, der ein Eingreifen öffentlicher Gewalten für notwendig hält, ist also die Folgerung unabweisbar, daß im Kampfe gegen das Wohnungselend staatliches Eingreifen notwendig ist. Der Standpunkt der kommunalen Autonomisten ist unhaltbar.

Unhaltbar ist aber auch der Standpunkt einer Richtung, die man die partikularistische Richtung nennen kann, deren Vertreter durch die Anschauung verbunden sind, daß die Wohnungsfrage zwar Staatssache, aber nur Sache der Einzelstaaten sei, daß das Reich im wesentlichen mit verschränkten Armen dem Wohnungswesen gegenüber zu stehen habe.

Treitschke bespricht einmal die Schwäche des Reiches um die Zeit des westfälischen Friedens herum. Er findet die Ursache der damaligen Stärke des kleinstaatlichen Gedankens darin, daß die Landesfürsten ihre der nationalen Monarchie entrissene Macht dazu verwendeten, in ihren engeren Territorien rührig und wirksam die Arbeit zu tun, der das Reich sich versagte. Ein Mann von so glühender Begeisterung

für die Einheit des Reiches wie Treitschke findet es verständlich, daß damals für die Deutschen das große Vaterland zur dunklen Sage ward, daß man dagegen mit Festigkeit an dem angestammten Fürstenhause hing, das dem Bürger und Bauer half, kärgliche Trümmer des Wohlstandes aus der großen Zerstörung des 30jährigen Krieges zu retten, Recht, Wirtschaft und Bildung pflegte. Treitschke hat damit angedeutet, wann den zahlreichen gegen die partikularistische Richtung im Gebiete des Wohnungswesens vorliegenden Bedenken viel von ihrer Kraft genommen würde. Man könnte manches bei dieser partikularistischen Richtung für berechtigt anerkennen, wenn die Einzelstaaten wirklich auf dem Gebiete der Wohnungsreform Abschließendes geleistet hätten, oder wenn wenigstens in absehbarer Zeit die Ausfüllung der Lücken, die ihre Tätigkeit aufweist, mit Sicherheit zu erwarten wäre. Aber die bisherige Tätigkeit der Einzelstaaten muß als unzulänglich bezeichnet werden.

Ich will hier aus dem einzelstaatlichen Wirken unter Absehung vom Königreich Preußen, das der Herr Korreferent behandeln wird, nur einige der Züge hervorheben, die das Ungenügende des einzelstaatlichen Wirkens klar dartun.

Fast 15 Jahre verstrichen, seitdem der Verein für Sozialpolitik zum ersten Male die Notwendigkeit staatlicher Eingriffe dargelegt hatte, bis ein einziger Gliedstaat, das Großherzogtum Hessen, im Jahre 1893 sich entschloß, einigermaßen eingehende praktische Vorschriften über die Beschaffenheit und Beaufsichtigung bestehender Wohnungen zu geben. Im zweitgrößten deutschen Einzelstaate ist gar erst das zwanzigste Jahrhundert das Jahrhundert, in dem der Staat zum ersten Male, übrigens in beträchtlich matterer Weise als das Großherzogtum Hessen, in die Überwachung bestehender Wohnungen eingriff. In einem Teile des Restes der Einzelstaaten ist die Gesetzgebung leider überhaupt noch nicht dazu gekommen, Mindestforderungen für bestehende Wohnungen zu erheben und obligatorische Wohnungsaufsicht einzuführen. Dahin gehören von 24 außerpreußischen Einzelstaaten nicht weniger als 12. Im übrigen Deutschland wird die Stoßkraft der einschlägigen einzelstaatlichen Vorschriften entweder durch Beschränkung auf einzelne Kategorien (Schlafgängerwohnungen, Ziegeleien usw.) geschwächt oder die betreffenden Vorschriften beziehen sich nicht auf alle Gemeinden, wovon nur das Königreich Bayern und jetzt auch das Großherzogtum Hessen eine Ausnahme machen. Vielfach geht ferner die Gesetzgebung achtlos an dem Problem der Organisation der Wohnungsinspektion vorüber. Noch schlimmer sieht es auf anderen wichtigen Gebieten, so insbesondere auf dem Gebiete des Enteignungsrechtes aus. Nur bei dem kleinsten Teile der deutschen Einzelstaaten (Königreich Sachsen, Großherzogtum Baden und Großherzogtum Hessen) ist ein den Bedürfnissen der Wohnungsreform einigermaßen entsprechendes Enteignungsrecht vorhanden. Am allerschlimmsten aber steht es mit der Hergabe einzelstaatlicher Geldmittel für den Bau von Kleinwohnungen. Der weitaus größte Teil der deutschen Einzelstaaten gibt überhaupt für diese Zwecke keinen Kredit oder er gibt ihn nur für seine Angestellten. Das Gebiet,

wo das anders ist, umfaßt nur sechs Einzelstaaten, von denen das Großherzogtum Hessen der größte ist.

Die Versuchung liegt nahe, daran zu zweifeln, daß die Einzelstaaten bald an Stelle des bisherigen Unzulänglichen Vollkommeneres setzen werden. Was die bisherige kümmerliche Tätigkeit, was das bisherige lange Zaudern und Zögern mit erklärt, besteht in einem großen Teile Deutschlands weiter, nämlich die ganze Reihe von Landtagswahlrechten, deren gemeinsamer Kern die Tatsache ist, daß breite Kreise der Minderbemittelten verhindert werden, auf die Zusammensetzung und Tätigkeit der Landtage Einfluß auszuüben, daß das Schwergewicht des Einflusses hier bei solchen ruht, die unter dem Wohnungselend nicht zu leiden haben oder die von dem Fortbestehen der Wohnungsmißstände Nutzen haben. Wann an Stelle dieser restringierenden Wahlrechte weitere Wahlrechte treten werden, kann keiner von uns mit Bestimmtheit sagen. Aber selbst wenn die Einzelstaaten trotz dieser Wahlrechte auf dem Gebiete der Gesetzgebung alles durchführen würden, was von ihnen zu wünschen wäre, wird doch das Weiterbestehen dieser Wahlrechte die segensreiche Wirksamkeit dieser Gesetzgebung aufhalten. Auch die vortrefflichste Wohnungsgesetzgebung bedarf zu ihrer ordentlichen Durchführung fortgesetzt eindringender und rückhaltsloser parlamentarischer Kontrolle. Nirgendwo ist es so notwendig wie auf dem Gebiete der Wohnungsfrage, daß die, denen genützt werden soll, Vertrauen zu den zu ihren Gunsten ergriffenen Maßnahmen und den zu ihrer Durchführung berufenen Personen haben. Dafür, daß die Massen der Wohnungsreform vertrauensvoll gegenüber stehen, ist sicher das Reichstagswahlrecht ein weit besseres Schutzmittel, als es unsere Landtagswahlrechte darstellen.

Und noch eine andere Schranke, die für das Reich kaum vorhanden ist, stellt sich ähnlich wie dem Wirken der Kommunalkörper auch dem Wirken der Einzelstaaten entgegen. Die Macht der Einzelstaaten hört an ihren Grenzen auf. Der Einzelstaat kann die ihm unterstehenden Gemeinden zu einheitlichem Vorgehen auf dem Gebiete der Wohnungsfrage zwingen, er kann aber nicht die Gemeinden anderer Einzelstaaten dazu zwingen. Viele Mittel, die ein Einzelstaat auf seinem Gebiete durchführen kann, um eine rationelle Deckung der Kosten herbeizuführen, um eine Stärkung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Schwachen zu ermöglichen, um Kollisionen zwischen den einzelnen Gemeinden zu verhindern, sind unanwendbar, wenn es sich um Gemeinden handelt, die verschiedenen Einzelstaaten angehören, und wenn die Regelung der Dinge dem freien Ermessen der Einzelstaaten überlassen bleibt. Man hat die Verpflichtung von Betriebsgemeinden zu Zuschüssen an Wohnungsgemeinden für Zwecke der Wohnungsreform vorgeschlagen. Aber dieses Mittel versagt in denjenigen Fällen, in denen Arbeitsort und Wohnort verschiedenen Einzelstaaten angehören. Man hat Eingemeindungen, Zusammenlegung von mehreren Gemeinden, Bildung von Kommunalwesen vorgeschlagen, die das enthalten sollen, was ein wirtschaftliches Ganze bildet. Auch

das versagt, wo die verschiedenen Glieder des wirtschaftlichen Ganzen, wo die verschiedenen in Betracht kommenden Gemeinden auf verschiedenen einzelstaatlichen Territorien sich befinden. Und wenn wir auch dies Hinüber- und Herüberströmen zwischen den einzelstaatlichen Territorien nicht zur Ziffer bringen können, so können wir angesichts der Ausdehnung unserer inneren Landesgrenzen doch annehmen, daß es von beträchtlicher Bedeutung ist und daß es in Zukunft an Bedeutung noch gewinnen kann.

Nur das Reich kann Sicherheit gegen diese Gefahren bieten. Allerdings kann es diese Sicherheit lediglich dann bieten, wenn es über den dem bisherigen Wirken des Reiches gezogenen Rahmen hinausgreift. Das Reich war bisher auf dem Gebiete des öffentlichen Rechtes im wesentlichen lediglich als ein den Einzelstaaten koordiniertes Organ tätig, soweit die Wohnungsreform in Betracht kommt. Wir brauchen eine Ordnung, in der das Reich auch auf dem Gebiete des das Wohnungswesen regelnden öffentlichen Rechtes als ein über den Einzelstaaten stehendes Organ wirkt. Bisher erfolgte in Deutschland die Bekämpfung des Wohnungselends so, wie wenn Deutschland noch in einer Fülle zusammenhangloser Einzelstaaten zerfiele und wie wenn kein einheitliches Band die Einzelstaaten umschlänge. Dieses Band muß auch in Fragen des Wohnungswesens geflochten werden. Das Reich muß hier die Führung übernehmen. Es muß die Einsichtslosen und Widerstrebenden anregen, die Fülle der Erfahrungen sammeln und sichten, die Maßregeln soweit vereinheitlichen, daß keine die Wohnungsreform hemmende Kollision der öffentlichen Gewalten möglich ist. Noch schlummert, soweit die Wohnungsfrage in Betracht kommt, die Kraft, die in der Zusammenfassung der Einzelstaaten zu einem höheren Ganzen ruht, fast unbenützt. Erst wenn sie zum Leben erweckt wird, ist die oberste Voraussetzung einer Wohnungsreform großen Stiles, die Wirksamkeit aller öffentlichen Gewalten in vollem Maße der ihnen gegebenen Leistungsfähigkeit, erfüllt.

Die Schuld daran, daß es bisher dazu nicht kam, tragen u. a. irrige verfassungsrechtliche Bedenken. Wenn auch hier in der Diskussion solche Bedenken auftreten sollten, so bin ich bereit in meinem Schlußworte des Näheren darzulegen, daß die Reichsverfassung eine über die bisherigen Schranken weit hinausführende Erweiterung der Tätigkeit des Reiches zuläßt. Hier sei nur darauf hingewiesen, daß das Reich zu einer solchen Erweiterung nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet ist.

Es ist dazu verpflichtet, weil ein guter Teil des Wohnungselends mit auf Rechnung der Reichstätigkeit zu setzen ist. Das Reich ist diejenige Stelle, die mit zahlreichen Maßregeln, von der einheitlichen Ordnung des Geld- und Bankwesens, von der Beibehaltung der Gewerbefreiheit an bis zur Ordnung des Patentschutzes, den volkswirtschaftlichen Aufschwung Deutschlands hat herbeiführen lassen, dessen Schattenseite das gegenwärtige Wohnungselend ist. Durch das Reich ist die Freizügigkeit gesetzlich gewährleistet. Mit Recht hat

das Reich bis jetzt den Forderungen derjenigen sich widersetzt, welche die Abschaffung der Freizügigkeit als Heilmittel gegenüber den Wohnungsschäden empfehlen. Wir dürfen den Nachweis als erbracht ansehen, daß auch bei völligem Stocken der Binnenwanderungen eine wichtige Bedingung des Wohnungselendes in den Städten, nämlich die Zunahme der städtischen Bevölkerung durch Überschuß der Geburten über die Sterbefälle, fortdauern würde. Durch den Fortfall der Freizügigkeit würden aber neue Gründe für die Vermehrung des ländlichen Wohnungselendes geschaffen werden. Bei der Beurteilung des Wertes der Freizügigkeit kommt ferner in Betracht, daß diese für den Arbeiter eine wichtige Voraussetzung der für ihn vorteilhaften Verwertung seiner Arbeitskraft ist. Mit Recht ist darauf hingewiesen worden, daß das notwendige Korrelat einer Beschränkung der freien Bewegung der Individuen durch den Staat die Übernahme der vollen Verantwortlichkeit für die Existenz der Individuen durch den Staat bildet. Die Forderung der Gegner der Freizügigkeit sind also abzuweisen. Aber bei aller richtigen Einschätzung des Wertes der Freizügigkeit muß doch zugegeben werden, daß die Freizügigkeit zwar nicht die einzige Entstehungsbedingung des Wohnungselends ist, daß sie aber eine das Wohnungselend verschärfende Institution ist. Der Weg, der aus dieser Sachlage heraus für das Reich sich ergibt, wird auf einem anderen Gebiete angezeigt, nämlich auf dem Gebiete des Armenwesens.

Bei Einführung der Freizügigkeit und bei ihrer Aufrechterhaltung war man im Reiche sich bewußt, daß die Freizügigkeit an sich eine ungünstige Wirkung auf dem Gebiete des Armenwesens ausüben würde. Man betrachtete diese Wirkung aber nicht als Grund gegen die Freizügigkeit, sondern nur als eine Mahnung, die Freizügigkeit durch Maßregeln auf dem Gebiete des Armenwesens zu ergänzen. Die bekannten Verpflichtungen, die das Reich Einzelstaaten und Kommunalkörpern auf dem Gebiete des Armenwesens auferlegt, entstammen der Erwägung, daß das Reich das Recht des freien Wegzuges und der freien Niederlassung einführte, und daß es demgemäß auch zu Eingriffen in das Armenwesen sich entschließen müsse, wenn die Freizügigkeit nicht schädliche Wirkungen nach sich ziehen sollte. Die Anhänger eines erweiterten Eingreifens des Reiches verlangen nichts anderes, als daß dieser Gedankengang auch bei der Regelung des Wohnungswesens lebendig werden soll, daß die Ziehung der Konsequenzen aus der Einführung der Freizügigkeit nicht in dem engen Geiste vergangener Zeiten erfolgen soll, in dem lediglich der von den elementaren Existenzmitteln Entblößte der Aufmerksamkeit der Staatsgewalt würdig erschien. Das Reich, das die Freizügigkeit aufrecht erhält, muß dies durch Maßregeln auf dem Gebiete des Wohnungswesens ergänzen. Vor allem sollten gerade diejenigen, welche es für die wichtigste Aufgabe halten, die Interessen der Einzelstaaten gegenüber dem Reiche zu wahren, gegenüber jener Pflicht des Reiches nicht blind sein. Auf anderen Gebieten besteht ja die Wahrnehmung

einzelstaatlicher Interessen darin, daß man sich bemüht, die Einzelstaaten vor Opfern und Arbeit zu schützen, die durch unerwünschte Maßregeln des Reiches verursacht werden. Die Einzelstaaten haben ein Recht darauf, zu verlangen, daß die Last, die Konsequenzen aus der Freizügigkeit zu ziehen, nicht ihnen allein zufällt, daß auch das Reich die ihm auf dem Gebiete des Wohnungswesens erwachsenden Verpflichtungen in genügendem Umfange erfüllt.

Aber die Wohnungsreform soll auch nicht dem Reiche allein zufallen. Es wäre ein Mißverständnis, anzunehmen, daß hier dafür plaidiert würde, das Reich zum alleinigen Träger der Wohnungsreform zu machen, insbesondere soll weder auf die Mitwirkung der Kommunalverwaltungen noch der Landesverwaltungen verzichtet werden. Die Mitwirkung der Kommunalkörper und Einzelstaaten ist schon deshalb notwendig, weil es in den Wohnungsverhältnissen nicht nur generelle, sondern auch örtlich verschiedene Züge gibt. Kommunale und einzelstaatliche Organe sollen innerhalb des Rahmens genereller Vorschriften freien Spielraum zur Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten haben. Wichtige Voraussetzungen einer gründlichen Wohnungsreform wie die Reform des Enteignungsrechtes gehören rechtlich zur Zuständigkeit der Einzelstaaten. Die Heranziehung anderer Organe außer dem Reiche ist auch deshalb zu fordern, weil nicht nur das Reich zur Herausbildung des Wohnungselends notwendig beiträgt. Auch im Rahmen der Kommunalverwaltung gibt es eine Reihe von Maßnahmen, die an sich die Tendenz haben, die Wohnungsverhältnisse schädlich zu beeinflussen. Ich erinnere an die Straßendurchbrüche zum Zwecke von Verkehrserleichterungen, an die Errichtung von Schulgebäuden, von Brücken, an eine ganze Reihe von Maßregeln, die die Bodenwerte in die Höhe treiben. Die lokale Selbstverwaltung soll auch insbesondere mit herangezogen werden, weil ein möglichst mannigfaltiger Wirkungskreis eine der Voraussetzungen einer leistungsfähigen Kommunalverwaltung ist, weil die Befassung der ehrenamtlichen und lokalen Verwaltungskräfte mit der Wohnungsfrage in Fühlung mit dem Wohnungselende bringt, Interesse für die Wohnungsreform in weitere Kreise trägt, damit günstige Voraussetzungen für ihre Durchführung schafft, weil endlich das Eingreifen des Reiches auch mit einer Zeit rechnen muß, in der mehr als jetzt die unter dem Wohnungselend leidenden Bevölkerungsschichten an der lokalen Selbstverwaltung beteiligt sein werden. Das Reich soll nur soviel, wie zum Gelingen des Reformwerkes absolut notwendig ist, herangezogen werden, es soll nicht mit Aufgaben belastet werden, welche Kommunalkörper und Einzelstaaten ebensogut oder besser durchführen können.

Eine Erweiterung der Tätigkeit der Einzelstaaten und Kommunalkörper, nicht eine Einschrumpfung ihrer Tätigkeit soll also mit der Erweiterung der Tätigkeit des Reiches verknüpft sein, und zwar nicht nur eine Erweiterung der Tätigkeit der allgemeinen Organe der kommunalen und Landesverwaltungen. Als berufene Träger der Wohnungs-

reform kommen daneben noch andere öffentliche Organe sowohl kommunale nungsreform kommen andere öffentliche Organe, sowohl kommunale als auch staatliche Spezialorgane in Betracht. Es seien da genannt die öffentlichen Sparkassen und von den Einrichtungen der Sozialversicherung außer den Anstalten der Alters- und Invalidenversicherung die Krankenkassen und Berufsgenossenschaften für Unfallversicherung.

Es handelt sich also nicht um die völlige Ausschaltung der Kommunalverwaltung nach dem Vorbilde des früheren Merkantilismus. Gegenüber den kommunalen Organen handelt es sich lediglich um die Durchführung des Prinzips, das auf vielen anderen Gebieten des Kommunallebens, in der Ordnung des Armenwesens, des Schulwesens, des Finanzwesens, bereits durchgeführt ist, um die Durchführung des Prinzips der Beugung der innerhalb des gesetzlichen Rahmens autonomen Gemeinde unter die Souveränität des Staates. Gegenüber den Einzelstaaten handelt es sich darum, daß auch auf dem nach einer solchen Regelung laut rufenden Gebiete des Wohnungswesens das Reich das bisherige staatenbündlerische Chaos beseitigt.

Ein begründeter Einwand kann allerdings gegen diese Forderung vorgebracht werden. Wir erheben Forderungen, die verschiedene Male von Vertretern der Reichsregierung und von einzelstaatlichen Regierungsvertretern zurückgewiesen wurden. Wir sind damit dem Einwand ausgesetzt, daß wir nicht zu denjenigen gehören, die bloß das fordern, was bereits erreicht ist, und die es für eine kluge, zum Siege führende Taktik halten, vor jedem Widerstande, der sich ihnen in den Weg stellt, sich rückwärts zu konzentrieren. Trotzdem hoffen wir, daß wir das, was wir verlangen, auch erreichen werden. Wir hoffen es vornehmlich deshalb, weil das Schicksal, das unserem Verlangen bis jetzt beschieden war, das Schicksal zahlreicher Forderungen ist, die zuerst zurückgewiesen wurden und sich schließlich doch Bahn brachen. Noch kurze Zeit vor Annahme des Unterstützungswohnsitzgesetzes wurde durch die damalige Bundesregierung eine Erklärung abgegeben, die stark übereinstimmt mit den Erklärungen, die einst der Minister von Miquel im Jahre 1899 im Preußischen Abgeordnetenhause in Sachen einer Reichswohnungsreform abgab, und die Vertreter der Reichsregierung vor drei Jahren in Sachen einer Reichswohnungskommission abgaben. Noch in den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts glaubte die bayerische Regierung kein Münzwesen akzeptieren zu können, das nicht dem Königreiche Bayern mit Rücksicht auf seine angeblich besonderen Verhältnisse das Recht der Ausprägung von halben Pfennigen gab. Lange Zeit hielt man die Durchführung der Alters- und Invaliditätsversicherung für undurchführbar, weil man meinte, die Verhältnisse seien in den einzelnen Industrien und an den einzelnen Orten zu verschieden, um einheitlich durch das Reich geregelt zu werden. Es gibt wenig Institutionen des deutschen Reiches, deren Möglichkeit nicht mit solchen Gründen anfänglich bestritten wurde, und die sich so eingelebt haben, daß Niemand mehr an die Möglichkeit ihres Verschwindens denkt. Und angesichts welcher Skepsis, trotz welcher Verzagtheit, trotz welcher Enttäuschung ist die

Gründung des Reiches selbst durchgesetzt worden! Die Stadt, in der wir tagen, ist ja die Stadt der Paulskirche und der deutschen Nationalversammlung. Sie ist aber auch die Stadt, in welcher der Krieg geendigt wurde, aus dem das neue Deutsche Reich erstand.

Wenn wir hoffen, daß Ähnliches wie mit zahlreichen Reichsinstitutionen, wie selbst mit der Gründung des Reiches auch mit unseren Bestrebungen eintreten wird, so leitet uns aber nicht zuletzt das Bewußtsein, daß mit der Verwirklichung dieser Bestrebungen noch mehr Segen zu erreichen ist als lediglich eine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse. Die Alters- und Invaliditätsversicherung, die mit der Aufgabe einer Wohnungsreform großen Stiles des Österen verglichen worden ist, unterscheidet sich von dem, was uns vorschwebt, dadurch, daß der Staatsmann, der jene Versicherung schuf, sie schuf von oben herab, ohne sich anfänglich auf eine große Volksbewegung stützen zu können. Die Bewegung, die eine umfassende Wohnungsreform haben will, ist eine Volksbewegung. Von unten herauf strebt sie dem zu, was sie ersehnt, und nicht handelt es sich dabei lediglich um das Interesse einer einzelnen Klasse. Nicht nur die Arbeiterklasse leidet unter dem Wohnungselend. Weite Kreise des Mittelstandes, des alten und des neuen Mittelstandes, wichtige Interessen der Industrie leiden darunter. Soweit es möglich ist, daß innerpolitische Strömungen nationale Strömungen sind, ist unsere Bewegung eine nationale Strömung, eine Strömung, mit welcher Lebensinteressen der Mehrheit der Nation verknüpft sind. Das zeigt sich auch in der Zusammensetzung der Kreise, die sich bisher für die Berechtigung einer solchen Strömung ausgesprochen haben und die hierher geeilt sind, um ihre Sympathie dafür zu bekunden. Was wir verlangen, ist ein Verlangen, das unterstützt wird von den Angehörigen aller Parteien. Nicht nur Angehörige der rechts stehenden Parteien sind Anhänger unserer Forderungen. Sie werden nicht nur geteilt von Mitgliedern der verschiedensten bürgerlichen Parteien, auch die am weitesten links stehende Partei hat sich an diesen Bestrebungen beteiligt. In derselben Stadt, in der einst Lassalle sein ehernes Lohngesetz verteidigte, sehen wir gemeinschaftlich mit Angehörigen anderer Parteien die Vertreter auch der Sozialdemokratie, erfüllt von der Überzeugung, daß es möglich und notwendig ist, mehr, als bisher geschah, zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zu tun.

Unser Kongreß hat die Möglichkeit, die aus allem diesem sich ergebende Verantwortlichkeit unseren Staatsmännern erneut zum Bewußtsein zu bringen. Als das Deutsche Reich begründet wurde, da rief ihm einer seiner besten Söhne zu: „Allem Volk zum Heil, das Deutsche Reich!" Die Zeit der Gründung des Deutschen Reiches ist vorbei. Wir stehen in einer Zeit, der das Ziel aufgerichtet ist, an der inneren Einigung Deutschlands zu arbeiten. Hoffentlich hilft unser Kongreß dazu, daß wir der Erreichung dieses Zieles näher kommen. (Beifall.)

Vorsitzender: Es ist ein Antrag eingegangen, das zweite Referat

erst morgen früh erstatten zu lassen. Der Herr Referent fügt sich Ihrer Entscheidung, und ich werde darüber wohl abstimmen lassen.

Dr. von Mangoldt bittet mit Rücksicht auf die noch bevorstehende Tagesordnung das Referat des Herrn Dr. Jaeger noch heute zu hören.

Oberbürgermeister Werner (Kottbus) entgegnet, durch die zehnstündige Verhandlung sei die Aufnahmefähigkeit der Versammlung erschöpft, und es wird darauf die Vertagung des Vortrags auf morgen Vormittag beschlossen.

Schluß der Sitzung gegen 7 Uhr Abends.

Dritte Sitzung.

Dienstag, den 18. Oktober, vormittags.

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um $9^1/_2$ vormittags und erteilt nach geschäftlichen Mitteilungen das Wort Herrn Reichs- und Landtagsabgeordneten Dr. E. Jaeger-Speyer als zweitem Berichterstatter zum

Entwurf des preußischen Wohnungsgesetzes.

Dr. Jaeger (Speyer): Nach dem Bericht meines Herrn Vorredners von gestern Abend ist mir die Aufgabe gestellt, sein Referat zu ergänzen durch eine Würdigung des Entwurfs, den die preußische Regierung als künftiges Wohnungsgesetz der Öffentlichkeit unterbreitet hat. Die preußische Regierung löst damit ein Versprechen ein, das sie in der Thronrede vom 18. Januar 1901 der Öffentlichkeit gegeben hat, indem sie erklärte, es seien bedenkliche Wohnungsverhältnisse, besonders in den dichtbevölkerten und industriellen Gegenden, vorhanden. Die weitere Folge war der Erlaß des preußischen Staatsministeriums vom 19. März 1901, der in anerkennenswerter Weise die Aufmerksamkeit der Behörden und Gemeindeverwaltungen auf die Wichtigkeit dieser Frage hinlenkte. Das gab den Anlaß, bei der Volkszählung von 1900 das Wohnungswesen genauer zu beachten. Die Ergebnisse davon sind in der amtlichen Statistik veröffentlicht und bilden eine wichtige Grundlage zu den Motiven des Gesetzentwurfes.

Der Entwurf gliedert sich nach drei großen Gesichtspunkten. Er will vor allem, daß die städtische Besiedelung in gesundheitlichem Sinne und nach sozialpolitischen Gesichtspunkten erleichtert werde, dann will er die Erbauung von kleinen Wohnungen durch steuerpolitischen Anreiz begünstigen und endlich Mindestforderungen für die Gesundheit und Sittlichkeit in den einzelnen Wohnungen aufstellen.

Das Baufluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875, das die Anlage von Straßen und Plätzen in den Städten und Ortschaften regelt, ist selbstverständlich durch die Entwicklung der Großstädte in vieler Beziehung überholt. Besonders empfindlich wirkt, daß das Gesetz den Behörden nur drei Gesichtspunkte für die Anlage der Baufluchtlinien gibt: die Rücksichten des Verkehrs, der Feuersicherheit und der öffentlichen Gesundheit. In dem letzteren Gesichtspunkt steckt schon etwas Wohnungspolitik, aber man wußte nicht, ob man bei einem Streitverfahren damit siegte. Der Entwurf ergänzt nun diese drei Ge-

sichtspunkte durch den vierten, daß die Behörden auch das **Wohnungsbedürfnis** zur Grundlage nehmen müssen. Das ist eine Bestimmung von außerordentlicher Tragweite. Im Gesetz selbst wird weiter ausgesprochen, daß nicht bloß große Bauplätze wie für die Berliner Mietskaserne, sondern auch Bauplätze von kleinerer Tiefe für einzelne Häuser angelegt werden können, daß überhaupt das Baugelände bei der Erschließung abgestuft werden soll nach dem Bedürfnis der Industrie, des Handels und der kleinen Leute. Hier streift das Gesetz die Bodenfrage, die auch in der Begründung vielfach berührt wird. Das bisherige Recht gab in dieser Beziehung eine unsichere Grundlage. Das Ideal einer Besiedelung ist ja die Gartenstadt, die Einrichtung, wo die Menschen zwar auch in Städten beisammen wohnen, aber jede Familie ihr Haus mit einem Garten hat. Ich kann das aber hier nur streifen; vielleicht wird im Laufe der Debatte einer der Anwesenden noch Veranlassung nehmen, Ihnen darzulegen, daß sich dieses Ideal auch teilweise verwirklichen läßt.

Der zweite Grundgedanke des Entwurfs bezieht sich auf die Anreizung zur Erbauung von kleinen Wohnungen. Eine der größten Klagen ist, daß die privaten Bauunternehmer dem Bedürfnis nach kleinen Wohnungen nur zögernd und mangelhaft nachkommen; die Erfahrung hat aber gezeigt, daß, wo der Staat hier steuerpolitische Anreize gibt, diese Anreize sich deutlich in der vermehrten Herstellung von Kleinwohnungen zeigen. Diese Erleichterungen sind nicht besonders hoch, aber mit anderen Anreizen zusammen bewirken sie doch eine vermehrte Produktion. Der Entwurf will auch hierfür eine rechtlich einwandsfreie Grundlage schaffen.

Der dritte Grundgedanke des uns jetzt vorliegenden Entwurfs ist von besonderer Bedeutung. Er will die Benutzung der Wohnungen regeln und stellt hierbei die Verpflichtung auf, daß alle Gemeinden von 10 000 Einwohnern aufwärts Wohnungsordnungen zu erlassen haben, die bestimmten Mindestansprüchen genügen müssen. Diese Ansprüche sind mäßig gegriffen; es werden 10 cbm Luftraum und 4 qm Bodenfläche auf den Kopf verlangt, ferner soll auch die Unterbringung der Dienstboten geregelt werden sowie die Trennung der Geschlechter. Ich möchte dazu bemerken, daß meinem Gefühl der Gesetzentwurf nicht genügt, wenn er bloß von der **Verschließbarkeit** der Räume der weiblichen Dienstboten spricht. Der Schlüssel wird leicht beseitigt. Zur Verschließbarkeit gehören deshalb **Schloß und Riegel im Innern des Zimmers**. Der Entwurf stellt auch den Begriff der **Familienwohnung** auf, was ein Fortschritt von großer Tragweite ist. Eine Familienwohnung muß soviel Räume enthalten, daß abgesehen von den Eltern alle Personen über 14 Jahre nach dem Geschlecht getrennt in besonderen Räumen schlafen können, ferner müssen sie einen verschließbaren Abort, eine eigene Kochstelle und möglichst Anschluß an Wasserleitung und Kanalisation haben. Das sind Vorschriften, die schwer eingreifen in die jetzigen, leider so lange verwahrlosten Verhältnisse, und es wird überall einer Schonzeit be-

dürfen, um ohne allzugroße Härten die Bestimmungen durchzuführen. Die Aufsicht über diese Bestimmungen hat der Gemeindevorstand, und die Wohnungsaufseher sind Gemeindebeamte.

Ich würde meine Aufgabe nicht erfüllen, wenn ich nicht zugleich an diese Darstellung des Inhalts des Gesetzentwurfs auch eine Würdigung anknüpfen würde. Natürlich werden wir uns dabei nicht mit den kleinen Fragen des Verwaltungsrechts beschäftigen. Die Frage der Abgrenzung von Rechten und Pflichten der Behörden werden in der Kommission des preußischen Abgeordnetenhauses ausführlich erörtert werden. Ich möchte hier nur die großen Gesichtspunkte berühren, und da ist es vor allen Dingen der Widerstand einer Anzahl von preußischen Stadtverwaltungen, welche sich durch das Gesetz in ihrer Bewegungsfreiheit gehemmt und finanziell bedroht fühlen. Man beruft sich hier auf die Selbstverwaltung der Gemeinden, aber die Selbstverwaltung ist nicht Zweck, sondern Mittel, und wo sie als Mittel versagt, muß sie ergänzt werden durch Eingriffe des Staats und der Gesetzgebung. Die Selbstverwaltung der preußischen Gemeinden hat tatsächlich im Wohnungswesen versagt. Das kann niemand bestreiten, der offenen Blicks hinschaut in die Großstädte und fragt, was die Selbstverwaltung hier geschaffen hat. Sie hat meist nichts geschaffen, sondern die Dinge gehen lassen (Widerspruch), von ehrenvollen Ausnahmen natürlich abgesehen. Nach dem Kriege von 1870 und der Gründung des deutschen Reichs kam ein Aufschwung der Industrie und eine Verschiebung der Bevölkerung, wie sie beispiellos in der Geschichte unseres Volkes dastehen. Es erwuchsen den Stadtgemeinden auf dem Gebiete des Siedelungs- und Wohnwesens große Aufgaben, aber wo sind diese in Angriff genommen worden, von den wenigen Ausnahmen abgesehen? Die Selbstverwaltung ist vielfach nur ein Vorwand gewesen, um nichts tun zu müssen. Das muß gesagt werden, und darauf ruht die Berechtigung dieses Entwurfs in hohem Maße. Die Selbstverwaltung wird hier nicht aufgehoben, aber sie muß ergänzt werden durch die höheren Machtbefugnisse des Staates. (Zuruf: Schutzmann.) Es ist ja auch das Wort gefallen — in der Kölnischen Zeitung — das Gesetz sei ein Polizeigesetz (Zuruf: Sehr wahr!) Auf dem Gebiet lasse ich mit mir reden. Es mag sein, daß der Entwurf den Polizeibehörden zu viele Rechte gibt (Zuruf: Alle), aber ganz umgehen läßt sich das nicht, weil die Gemeinden zu wenig getan haben. (Widerspruch.) Auch bezüglich der Gemeindefinanzen lasse ich mit mir reden. (Heiterkeit.) Es kann sein, daß die Bestimmungen des Entwurfes zu tief eingreifen in die finanziellen Verhältnisse der Gemeinde, und daß daraus bedenkliche Verschiebungen kommen. Das Gesetz schreibt den Gemeinden eine Steuerermäßigung von mindestens $^1/_4$ der Gebühren vor. Das ist ein nicht unbeträchtlicher Ausfall für viele Gemeinden, aber hier kann man ab- und zuhandeln. Wenn die Gemeinden sich finanziell bedrängt fühlen, so haben sie übrigens das Gegenmittel in der preußischen Steuergesetzgebung. Führen Sie die Steuer nach dem gemeinen Werte ein, was von den 13000

Gemeinden erst 140 getan haben, besteuern Sie das Baugelände, das in den äußeren Ringen liegt, höher, wie das bebaute, besteuern Sie den unverdienten Wertzuwachs, wie es Frankfurt getan hat, dann werden die Gemeinden ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen können. Der Weg ist gegeben, bitte, beschreiten Sie ihn.

Ich komme nun zu einzelnen größeren Mängeln des Entwurfs. Eine weitverbreitete Meinung geht dahin, daß der Entwurf das Land zu sehr schone. Denn das Gesetz bezieht sich nur auf Städte, Ortschaften und Gutsbezirke mit über 10 000 Einwohnern. Ich verkenne nicht, daß es wünschenswert wäre, wenn auch auf dem Lande die Wohnungsaufsicht besser geregelt werden könnte, aber ich sage allen Freunden des Entwurfes: Wenn Sie das hineinschreiben, dann belasten Sie den Entwurf so sehr, daß er nicht Gesetz werden wird! Vorbildlich ist ja das Schicksal der lex Adickes im preußischen Abgeordnetenhaus, und das Bessere darf nicht der Feind des Guten sein. Belasten Sie das Gesetz noch mehr, dann scheitert es, und es ist gar nichts erreicht.

Ein weiterer Vorwurf gegen den Entwurf betrifft die mangelhafte Organisierung der Wohnungsaufsicht. Sie ist Sache der Gemeinden, aber das preußische Kommunalwahlrecht hemmt die Gemeinden vielfach, sozialpolitisch zu denken. Das Wahlrecht zu ändern, wird uns nicht gelingen, wir müssen also der Staatsaufsicht weitere Grenzen ziehen, und deshalb meine ich: Die Wohnungsaufsicht sollte zunächst den Gemeinden zustehen, aber über den Gemeindeaufsichtsbeamten müßten unabhängige Staatsbeamte stehen, die ich mir gewissermaßen als Beamte im Richteramt vorstelle.

Zwei weitere bedeutende Mängel des Gesetzes sind, daß es an der Geldbeschaffung stillschweigend vorübergeht und die Bodenfrage wohl streift, aber gesetzgeberisch nicht berührt. Diese zwei Fragen, die nicht gelöst sind, bieten eine Menge Schwierigkeiten, zumal die Bodenfrage. Ich bescheide mich in dem Bewußtsein, daß die Wohnungsaufsicht auch zur Lösung dieser beiden Fragen führen wird. Die Wohnungen werden getadelt und schließlich geschlossen werden müssen, und dann kommt das Bedürfnis nach dem Wohnungsbau, nach der Geldbeschaffung, und nach dem Grund und Boden. Und weil ich glaube, daß der Entwurf, wenn er Gesetz geworden ist, in sich selbst zu diesen weiteren Fortschritten drängt, darum bitte ich alle Freunde unseres Volkes, die der Wohnungsnot abhelfen wollen, zu helfen, daß dieses Gesetz zustande kommt. (Beifall.)

Ob das Gesetz dem Landtag vorgelegt werden wird, weiß man noch nicht. Sein Schicksal ist uns allen unbekannt. Optimisten und Pessimisten mögen darüber streiten. Weil aber hier ein Schritt vorliegt, der vielleicht nicht getan wird, so müssen wir unsere Blicke auf das Reich richten. Das Reich ist berufen, mit den Gemeinden zusammenzuwirken, nicht bloß als Arbeitgeber, sondern auch als große Wohlfahrtsanstalt. Mein Herr Vorredner hat die Verfassungsfrage gestreift und sich bereit erklärt, den Zweiflern in seinem Schluß-

wort die Antwort zu geben. Ich will deshalb nur vorübergehend betonen, daß das Reich im allgemeinen zuständig ist, in der Medizinalpolizei Maßregeln zu treffen. Auf dem Gebiete der öffentlichen Gesundheitspflege hat das Reich wiederholt einschneidende Bestimmungen erlassen. Das Gebiet des Gesundheitswesens hat seine Grundlage im Wohnungswesen des Volkes. Wo der Mensch schläft und wohnt, dort wird seine Gesundheit geschaffen, gestört oder befestigt. Wenn man vom öffentlichen Gesundheitswesen sprechen will, muß man daher mit dem Wohnungswesen beginnen. Das ist die Legitimation des Reiches zum Einschreiten. Das Reich hat nicht das Recht, Eingriffe in die Organisation der Verwaltung der Einzelstaaten zu machen. Aber das ist auch nicht notwendig und wäre nicht gut. Das Reich soll nur einen Rahmen schaffen, den die Einzelstaaten ausbauen, es soll Grundlagen, Richtpunkte für die Einzelstaaten hinstellen. Das Reich hat eine Arbeiterversicherung geschaffen, die von der ganzen Kulturwelt bewundert und sogar von den deutschen Sozialdemokraten in Antwerpen jüngst gerühmt worden ist. Diese Versicherung umfaßt Millionen Reichsangehöriger und bezieht sich zunächst auf die Krankheiten. Was ist aber besser, Krankheiten zu heilen oder sie zu verhindern? Es ist billiger, es ist wirtschaftlich und sittlich besser, die Krankheiten zu verhindern, indem man das Wohnungswesen zu sanieren sucht. Daraus leite ich die Pflicht des Reiches her, auch das Wohnungswesen in seinen Wirkungskreis hineinzuziehen. Die Heilstättenbewegung zwingt uns ja geradezu, hier einzugreifen. Über 70 Heilstätten sind bei uns gegründet. Sie führen den Kranken aus seiner Wohnung heraus, er braucht nicht zu arbeiten, hat einen Arzt, schöne behagliche Räume, eine gute Kost und wird endlich halb geheilt entlassen. Dann müssen Sie aber auch dafür sorgen, daß, wenn er nach Hause kommt, er eine bessere Wohnung findet, in der er nicht mehr krank werden kann. (Beifall.) Das kann nur einheitlich vom Reich aus geschehen. Ich bin entschieden dagegen, daß das Reich in die Einzelstaaten eingreift. Im Großen wollen wir einig sein, aber in den Einzelstaaten lassen wir jedem Deutschen seine Freiheit, jedem Stand seine Eigentümlichkeiten. Die großen Gesichtspunkte, die das Reich aufstellen muß, sind vor allem der Zwang zum Vorgehen der Einzelstaaten. Das Reich soll sie veranlassen, gemeinsam vorzugehen. Bis jetzt steht das Großherzogtum Hessen mit seinem Vorgehen allein. Auch wenn Preußen seinen Entwurf zum Gesetz erhebt, wird Hessen an der Spitze stehen, weil es auch die Geldbeschaffung in trefflicher Weise geregelt hat. Man kann tadeln, daß in Hessen die Gelder nur an Gemeinden gegeben werden, nicht auch an die Baugenossenschaften. Aber ich bin überzeugt, es wird mit der Zeit dahin kommen, daß die hessischen Staatsgelder auch an gute Genossenschaften gegeben werden. Man kann tadeln, daß die hessische Gesetzgebung die Bodenfrage nicht berührt, und ich habe oft ausgesprochen: wenn ohne diese Regelung Staatsgelder zum Wohnungsbau gegeben werden, so werden die Bodenbesitzer mit dem Preise aufschlagen, weil der Baulustige mehr zahlen kann. Aber

immer noch ist Hessen an der Spitze — vivant sequentes. Das Reich sollte also die Einzelstaaten veranlassen, auf diesem Gebiete vorzugehen.

Ein Punkt, worin das Reich nicht vorgehen kann, ist die Verpflichtung zu steuerpolitischen Anreizen. Und doch wäre zu wünschen, daß hier gewisse Auswüchse beseitigt werden, wie in Elsaß-Lothringen. Es liegt mir ein Brief aus diesem Lande vor, wonach gemeinnützige Bauvereine $5^1/_2$ % Besitzwechselgebühr zahlen müssen, wie jeder Privatspekulant. Die Beschaffung einer Geldanleihe kostet 1 % Tribut an den Fiskus. Wie sollen da die Wohnungen entsprechend billiger werden? Da müßte das Reich auch einschreiten. Aber das ist ein Punkt, der nicht erfüllt werden kann, wenn nicht die öffentliche Meinung den elsaß-lothringischen Fiskus veranlaßt nachzugeben.

Ich eile jetzt zum Schluß und möchte Sie nur noch bitten, wenn Sie in die Debatte eintreten, zwei Gesichtspunkte im Auge zu behalten, den einen, daß es gilt, eine weit verbreitete leibliche und geistige Not zu heilen, und den anderen, daß wir einig sind in dem Gedanken: Es muß energisch vorwärtsgegangen werden von allen Seiten. (Lebhafter Beifall.)

Oberbürgermeister Piecq (M.-Gladbach): Ich möchte vorschlagen, die Diskussion noch nicht zu eröffnen, sondern zuerst den Vortrag des Herrn Landrats Heydtweiller zu hören; sonst bekommen wir nur Wiederholungen.

Dr. v. Mangoldt: Ich bitte Sie, diesem Vorschlage nicht stattzugeben, schon aus dem einen Grunde nicht, weil zum preußischen Wohnungsgesetz einige Herren sich äußern wollen, die zeitig wieder abreisen müssen. Aber auch abgesehen davon muß ich sagen, daß das preußische Wohnungsgesetz und die Kapitalbeschaffung zwei so verschiedene Dinge sind, daß wir durch ihre Zusammenfassung die Debatte jedenfalls nicht vereinfachen.

Die Versammlung beschließt, in die Besprechung einzutreten.

Vorsitzender: Ich möchte aber bitten, daß die Redner sich auf 10 Minuten beschränken, denn es sind 24 Herren gemeldet.

Oberbürgermeister Werner (Cotbus): Ich möchte bitten, vorläufig die Redezeit noch nicht zu beschränken. Wir sind am Sonntag zusammengewesen, die Vertreter von 50 mittleren und kleinen Städten, um das Wohnungsgesetz zu besprechen. Es handelt sich um Städte, die zusammen 1 250 000 Menschen umfassen, aus den verschiedensten Teilen von Preußen und es sind uns Zustimmungserklärungen zugegangen, wonach noch ebensoviel Städte auf demselben Boden stehen. Nach dem gestrigen Referat ist es unmöglich, daß man eine programmatische Erklärung von 50 Städten in 10 Minuten zusammenfassen kann. Ich will dafür versprechen, wenn ich zum Wort komme und merke, daß die Mehrheit unruhig zu werden anfängt, auf diese Stimmung Rücksicht zu nehmen.

Vorsitzender: Dann bitte ich, daß die Herren, welche reden wollen, sich nach dem Vorbilde des Herrn Oberbürgermeisters richten. Wir treten jetzt in die Besprechung ein.

Oberbaurat Prof. Baumeister (Karlsruhe): Aus unserem allgemeinen Thema möchte ich speziell die bautechnischen Gegenstände herausgreifen, welche man in Bauordnungen usw. zusammengestellt findet. Bekanntlich werden diese Dinge in deutschen Landen formal und sachlich höchst verschiedenartig behandelt. Je länger ich mich nun mit dieser Materie beschäftigt habe, desto mehr ist es mir zulässig erschienen, ihre Grundzüge für das ganze Reich einheitlich zu gestalten. Ich halte die bei so manchen Hauptpunkten und bei zahllosen Einzelvorschriften vorkommenden Abweichungen für unberechtigte, oft kleinliche Eigentümlichkeiten und meine, daß bei der stets zunehmenden Verschmelzung der Bau- und Lebensgewohnheiten die wichtigsten Forderungen des öffentlichen Interesses in unserem ganzen Vaterland übereinstimmen. Selbstverständlich müssen daneben Ergänzungen für einzelne Länder, Bezirke und Gemeinden verbleiben, namentlich entsprechend den vielgestaltigen Interessen in großen Städten.

Die Vorteile einer Reichsbauordnung liegen auf der Hand. Sie kann den baupolizeilichen Vorschriften, welche noch vielfach unter der Macht der Trägheit, der Unwissenheit oder der Privatinteressen stehen, zu einer rationellen Gestaltung verhelfen. Viele Bauordnungen sind nur von anderen abgeschrieben, aber mit allerhand Änderungen versehen, bloß um Selbständigkeit zu bekunden. Nur zu oft findet man Ausnahmebestimmungen und örtliche Unterschiede, hinter welchen sich die Unsicherheit des Gesetzgebers versteckt, während jedoch eine möglichst weite Verbreitung gleichartiger Vorschriften das Bauen, besonders für weithin beschäftigte Architekten und Unternehmer, erleichtert und verbilligt. Jetzt müssen Fortschritte zugunsten der Wohnungsfrage in jedem Lande, an jedem Orte einzeln mit Mühe erkämpft werden; reichsgesetzliche, einheitliche Bestimmungen aber würden die Anstrengung der Bautechniker und Hygieniker erleichtern und dem vielfach anzuerkennenden guten Willen der staatlichen und städtischen Behörden mit einer höheren Autorität zu Hülfe kommen.

Es mögen nun aber auch die Einwände gegen eine Reichsbauordnung besprochen werden. Ich erinnere zuerst an die von hoher Stelle ausgesprochene Ansicht, daß die Zustände in den Teilen unseres Vaterlandes zu verschieden seien, um sie einheitlich behandeln zu können. Aber dies ist doch nur richtig in Bezug auf einzelne Eigentümlichkeiten von Klima, Baustoff, Sitte, nicht hinsichtlich der menschlichen Natur mit ihren Erfordernissen zum Leben und Gesundheit, auch nicht hinsichtlich der wissenschaftlichen Untersuchung von Feuersicherheit, Festigkeit und Gesundheitspflege. Jedenfalls ist das Inhaltsverzeichnis derjenigen Gegenstände, deren Behandlung verlangt werden muß, überall dasselbe, stellt sich aber dennoch oft genug lückenhaft dar. Warum soll z. B. der Abstand zwischen zwei Gebäuden unter gewissen gleichen Umständen in Berlin doppelt so groß sein wie in Stuttgart, warum das Minimum der Mauerstärke hier 1 Stein und dort $1^1/_2$ Stein betragen, das Minimum der Straßenbreite zwischen 8 und 15 m schwanken, warum das nachbarliche Aussichtsrecht bald an einen ge-

ringen, bald an einen erheblichen Abstand gebunden werden? Bemerkenswert ist auch, daß z. B. Sachsen trotz der daselbst vorhandenen Unterschiede zwischen Flachland und Gebirge, zwischen Backstein und Bruchstein, zwischen Dorf und Stadt, ein sehr eingehendes einheitliches Baugesetz erreicht hat. Und soweit dies in Preußen zwischen Trier und Memel für möglich gehalten wird, kann es gewiß auch zwischen Hamburg und München geschehen.

Ein anderes Bedenken bezieht sich auf den Eingriff in die Selbständigkeit der Gemeinden, welchen eine Reichsbauordnung machen würde. Aber solche Beschränkungen erfolgen doch bereits durch die Landesgesetzgebungen, selbst da, wo sonst die Selbstverwaltung hoch geschätzt und dementsprechend ausgebildet ist. Selbstverständlich müssen die allgemeinen leitenden Grundsätze durch örtliche Vorschriften ergänzt werden; aber nicht selten muß die Gemeinde genötigt werden, diese Vorschriften auch wirklich und sachgemäß aufzustellen, und ein desfallsiger Zwang erfolgt doch besser mittels Gesetz, als durch zufällige oder willkürliche Einwirkung der Aufsichtsbehörden.

Unmittelbar hieran schließt sich die Frage, ob eine Reichsbauordnung nicht die Selbständigkeit der Einzelstaaten allzusehr beeinträchtigen werde. Die Antwort kann eine ähnliche sein, wie vorhin; und es sei noch hinzugefügt: wenn ein bürgerliches Gesetzbuch für unser Gesamtvaterland zustande gekommen ist, muß das auch mit einer Reichsbauordnung möglich sein. Natürlich muß bei einer solchen Vorsicht walten, und dürfen zu diesem Zwecke dreierlei Verfahren zu erwägen sein. Es können nämlich erstens gewisse Vorschriften und Grundsätze ganz und entschieden einheitlich aufgestellt werden. In anderen Dingen sollte man sich auf Mindestforderungen beschränken, welche füglich unter allen Umständen zu befolgen sind, über welche hinauszugehen aber örtlichen Verordnungen überlassen bleibt. Die dritte Gruppe würde solche Punkte enthalten, für welche von Reichswegen nur eine Anleitung, ein Rahmen gegeben wird, den die Landesgesetze und Ortsstatute in freier Weise auszufüllen verpflichtet sind.

Endlich liegt eine Schwierigkeit in der beschränkten Kompetenz des Reiches, welche sich verfassungsmäßig zwar auf die öffentliche Gesundheitspflege, aber nicht auf die Baupolizei im ganzen erstreckt. Hier ließe sich leicht durch weitherzige Auslegung helfen, denn das Grundübel der Wohnungszustände ist der Gegensatz zwischen der hygienischen und der wirtschaftlichen Rücksicht: gesunde Wohnungen sind zu teuer, billige zu schlecht. Auf die Kosten aber wirken sämtliche baulichen Vorschriften ein, teils beim Häuserbau, teils beim Bodenpreise; somit dürfe man füglich die Reichsgesetzgebung zur Abhülfe der Wohnungsnot im Gesamtumfange des Bauwesens heranziehen. Sollen aber die besonderen Rücksichten auf Verkehrsfreiheit, Feuersicherheit und Festigkeit vorerst weggelassen werden, so bleibt immer noch sehr vieles, was unmittelbar mit der Gesundheitspflege zusammenhängt. Gestatten Sie mir eine kurze Übersicht der hierher gehörigen bautechnischen Gegenstände:

1. Bebauungspläne. Allgemeine Zwecke. Umfang und Gruppierung, namentlich Ausschluß von Fabriken und anderen Belästigungen. Richtung, Steigung und Breite der Straßen. Blocktiefen. Freie Plätze, öffentliche Pflanzungen, Wasserstraßen, Straßenbahnen. Zeitpunkte für Genehmigung und Ausführung neuer Straßen und Plätze. Rechtliche Wirkung von Baulinien auf leere und auf bebaute Grundstücke.

2. Häuserbau. Begriff der Kleinwohnungen. Geschlossene, offene und halboffene Bauweise. Nachbarliche Abstände. Vorgärten und hintere Baulinien. Bauten ohne fertige Straße.

3. Straßenwesen. Befestigung und Entwässerung. Berechnungsarten der Beiträge der Anstößer. Austeilung auf weitere Kreise von Interessenten. Beziehungen der Beitragsleistung zur Baugenehmigung. Erstattungsansprüche. Privatunternehmer und Privatstraßen.

4. Umlegung und Enteignung von Grundstücken. Motive. Antragstellung und Verfahren, geometrische und wirtschaftliche Regeln. Ausschaltung oder Abfindung einzelner Grundstücke. Umfang, namentlich Enteignung ganzer Bezirke.

5. Dichtigkeit der Bebauung. Grundsatz der Abstufung nach wirtschaftlichen und nach sozialen Rücksichten. Zonenteilung. Größthöhe der Gebäude und Größtzahl der Geschosse. Mindestmaße für Lichthöhe, Grundfläche und Fensterfläche bewohnter Räume. Abstandsregeln (Lichtwinkel) an der Straße und nach hinten. Flächenregeln über Hofräume. Hofgemeinschaft, Nebenbaulichkeiten, Hofbedachung, Lichthöfe. Vorschriften gegen Überfüllung.

6. Schutzmaßregeln gegen Nässe und Unreinheit. Bodenfeuchtigkeit, Grundwasser und Hochwasser. Wohnräume im Keller und im Dach. Ausdünstungen von Gewerben und Ställen. Reinheit des Untergrundes und des Deckenmaterials. Austrocknung vor Ingebrauchnahme.

7. Wasserversorgung. Privatbrunnen, öffentliche Einrichtungen, Hausinstallation.

8. Abwässer und Abfallstoffe. Systeme der Beseitigung und Bedingungen für dieselben. Hauseinrichtungen: Kehrichtsammlung, Aborte, Gruben, Röhrenleitungen und Zubehör.

Für eine reichsgesetzliche Regelung von Bauordnungsfragen haben sich außer Privatschriftstellern mehrere große Körperschaften interessiert. Es ist einmal der Verband deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine, auf dessen Veranlassung 1880 der Entwurf einer „Normalen Bauordnung" durch mich herausgegeben worden ist. Sodann hat der Verein für öffentliche Gesundheitspflege 1889 „Reichsgesetzliche Vorschriften zum Schutze des gesunden Wohnens" vorgeschlagen, deren Rahmen indessen heute weiter gespannt werden möchte, um den seither gemachten Fortschritten Rechnung zu tragen. Auch wäre der hier in Frankfurt ansässige Verein „Reichswohnungsgesetz" anzuführen. Am bedeutsamsten ist aber das Vorgehen des Reichstages selbst in der Wohnungsfrage 1900 auf Antrag von Dr. Jaeger, infolge dessen die Ergebnisse einer Voruntersuchung nunmehr in einer Denkschrift des Reichsamts des Innern vorliegen. Möge

es dem genannten unermüdlichen Vorkämpfer auf diesem Gebiete vergönnt sein, weitere Schritte mit ins Werk zu setzen, und mögen alle, bei welchen, wie bei mir, der Einheitsdrang seit der Neugründung des Deutschen Reiches nicht abgenommen, sondern zugenommen hat, sich noch an einer **Reichsbauordnung** erfreuen können!

Oberbürgermeister **Wagner** (Ulm): Ich lege, wie der Herr Vorredner, ein namhaftes Gewicht auf eine entsprechende Bauordnung und bin auch der Meinung, daß gewisse Besteuerungsrechte, die den Gemeinden überantwortet werden, für die Wohnfrage von nicht zu unterschätzender Bedeutung sind. Aber was das letztere anlangt, so machen wir die Erfahrung, daß der Staat von der Steuermilch den Rahm abschöpft und den Gemeinden sehr wenig zu schöpfen übrig läßt. (Heiterkeit.) Das Hauptgewicht lege ich darauf, daß die nötigen Geldmittel gewährt und die Vorbedingungen zur Schaffung von Wohnungen erfüllt werden. Unter diesen Vorbedingungen verstehe ich vor allem eine entsprechende Bodenpolitik. Herr Dr. Sinzheimer hält die Gemeinden nicht für fähig, die Träger der Wohnungsfürsorge im Reiche zu sein. Ich bin der Ansicht, daß die Gemeinde der Hauptträger der Wohnungsfürsorge sein und werden muß. (Beifall.) Die Gemeinde steht der Wohnungsnot am nächsten, sie kann die Wohnungsnot am ersten erkennen. Zweitens hat sie, wenn auch keine rechtliche, so doch eine moralische Pflicht, der Wohnungsnot abzuhelfen. Außerdem sind die Gemeinden und ihre Vertretungen in der Lage, den besonderen Verhältnissen in den einzelnen Gemeinden Rechnung zu tragen und dem Wohnungsbedürfnis in geeigneter Weise entgegenzukommen, und endlich muß eine Bodenreform unbedingt die Grundlage einer Wohnungsreform bilden. Eine richtige Bodenpolitik kann aber nur von den Gemeinden, nicht vom Staat oder Reich durchgeführt werden. Daß die Gemeinden auch befähigt sind, die Wohnungsfürsorge bis zu einem gewissen Grade zu üben, möchte ich Ihnen an einem kurzen Beispiel nachweisen. Seit 15 Jahren ist die Stadt Ulm bemüht, dem Wohnungsbedürfnis entgegenzukommen. Zuerst haben sich gemeinnützige Spar- und Bauvereine aufgetan, um mit Unterstützung der Stadt dem Bedürfnis entgegenzukommen. Aber diese Art der Wohnungsfürsorge erschien bald als unzulänglich, und so hat die Stadt Ulm die Wohnungsfürsorge zur Gemeindeangelegenheit erhoben und selbst Wohnungen gebaut. Um eine solche Wohnungspolitik zu ermöglichen, hat die Stadt ihr Augenmerk darauf gerichtet, den Grund und Boden in ihre Hand zu bekommen. Sie hat zu dem ihr zuvor schon gehörigen Gelände mehrere hundert Hektar erworben, sodaß sie jetzt mehr als zwei Drittel der Gesamtgemarkung besitzt. Sie hat auch schon in den Vororten Gelände erworben und sich eine den örtlichen Liegenschaftsmarkt beherrschende Position geschaffen. Denn, wie gesagt, die Bodenpolitik muß die erste Unterlage für eine gesunde Wohnungspolitik sein. Ich bin auch weiter der Meinung, daß sich das Erbbaurecht auf diejenigen Häuser, welche der Staat, die Gemeinde oder eine Baugenossenschaft baut, zur Anwendung empfiehlt. Wenn dieses Rechtsgebilde in Ulm nicht sofort sich

eingebürgert hat, so erklärt sich dies daraus, daß das Verständnis hierfür bei den Interessenten noch nicht genügend entwickelt ist, und außerdem haben wir, was eingetreten ist, befürchtet, daß die Beleihungsfähigkeit des Erbbaurechtes angezweifelt werden wird. Deshalb haben wir ein Wiederkaufrecht eingeführt, das auf 100 Jahre wirkt und jeweils wieder erneuert werden soll. Man wird sagen, dadurch entsteht eine Menge Kosten; aber wir haben die Akzise, soweit sie die Stadt trifft, stets nachgelassen. Mit diesem Wiederkaufrecht wird die Stadt die Spekulation mit den von ihr erstellten Eigenhäusern ebenso wirksam bekämpfen, wie mit dem Erbbaurecht. Wir haben in 12 Jahren etwa 150 Gebäude erstellt, welche sämtlich verkauft worden sind, und zwar mit einem Angelde von 10 %. Wir haben aber auch in Aussicht genommen, wenn wir keine Abnehmer im Wege des sofortigen Ankaufs der Häuser mehr haben, daß wir dann ein Wohnrecht denjenigen einräumen, die im Laufe der Zeit sich die nötigen Mittel anzusammeln sich bereit erklären. Wir haben auf diese Weise 150 Eigenhäuser bekommen und können jetzt übergehen zu dem vollkommensten System der Wohnungsreform: Eigenhäuser zum Alleinbewohnen, die vier Gelasse nebst Küche und Kammer enthalten, zu bauen. Daß eine solche Bodenpolitik ihre Früchte getragen hat, kann ich Ihnen damit beweisen, daß, wenn ich heute den Antrag stelle, 50 neue Häuser zu bauen, kein Widerspruch bei sämtlichen Mitgliedern der Gemeindevertretung sich erhebt. Wir haben zwar das direkte Wahlrecht zum Gemeinderat und Bürgerausschuß. Trotzdem haben wir fast ausschließlich Hausbesitzer in der Gemeindevertretung, und wenn gestern die Hausbesitzer zu den Raben gezählt wurden, so beweist unser Fall, daß es auch weiße Raben gibt. Ich möchte Sie einladen, den nächsten Wohnungskongreß in Ulm abzuhalten, damit Sie sehen, was ein planmäßiges Vorgehen der Gemeinde zu zeitigen vermag und wie unrecht Herr Dr. Sinzheimer mit seinen diesbezüglichen Darlegungen gehabt hat.

Gemeindebevollmächtigter Barth (München): Als erprobtem Genossenschafter hat es mir große Freude bereitet, hier eine so große Versammlung zu sehen, welche mit Feuereifer jetzt das Ideal verfolgt und es in die praktische Wirklichkeit umsetzen will, das die Genossenschaften auf freier Selbsthülfe schon vor mehr als drei Jahrzehnten mit ihren schwachen Kräften versucht haben. Aber nach den schönen Ausführungen über die Aufgaben von Staat und Gemeinde muß ich auf Grund meiner trüben Erfahrungen hier notgedrungen die Rolle der Kassandra übernehmen. Es schwebt mir doch so vor, als wenn drohende Gewitter den schön begonnenen Tag zu verfinstern drohen. Betrachten Sie das gestern hier verteilte Manifest des Grund- und Hausbesitzervereins, und es wird Ihnen klar werden, was hereinbrechen kann. Gestatten Sie nur einen kurzen Hinweis auf die Konsumbewegung. Sie wurde allgemein als die gemeinnützigste Bestrebung anerkannt. Es wurde gesagt, daß es von unschätzbarem Werte sei, den Unbemittelten für gute und billige Ernährung zu sorgen. Die Konsumvereine sind eng verwandt mit den Wohnungs-

vereinen und Baugenossenschaften. Nun wünschen Sie, und ich stimme bei, daß die Wohnungsfrage mit Hülfe von Staat und Gemeinde gelöst werde. Was tut aber der Staat den Konsumvereinen gegenüber? Er verbietet da und dort seinen Beamten und Angestellten die Benutzung der Konsumvereine, er droht seinen Arbeitern mit Entlassung, wenn sie selbst oder eines ihrer Familienmitglieder im Konsumverein ihre Waren beziehen. (Hört, Hört.) Dort ist es einem Kreise von geschädigten Interessenten gelungen, Staat und Gemeinde gegen die Konsumvereine mobil zu machen, und wenn die Tonart in dem kleineren Kreise der Geschädigten in der Wohnungsfrage so fortgeht, kann hier wohl auch noch Trauriges für die Zukunft erwartet werden. In meiner Heimatgemeinde würde bei der Gemeindevertretung nicht viel Stimmung für derartige Projekte sein, wie sie der Herr Vorredner geschildert hat. Leider sind in den Gemeinden nach dem bestehenden Wahlrecht noch immer die Hausbesitzer in der großen Mehrheit, und nur selten findet sich unter ihnen ein weißer Rabe. Ich wünsche, daß die Wohnungsbewegung vorwärts schreitet und keine derartigen Rückschläge und Angriffe erfährt, wie die Konsumbewegung. Die beste Helferin dabei ist aber die unparteiische und unabhängige Presse. An sie richte ich einen feurigen Appell zur ständigen Aufklärung aller Klassen unserer Bevölkerung, damit man allgemein einsehen lernt, daß das Wohl der großen Gesamtheit des Volkes der egoistischen kleinlichen Selbstsucht einzelner Kreise hoch überlegen sein muß. (Beifall.)

Geh. Rat Professor Dr. Brentano (München): Ich möchte bloß in die Diskussion einen Punkt hineinwerfen, der gestern flüchtig gestreift worden ist, aber angesichts seiner großen Bedeutung noch eine weitere Beleuchtung verdient. Bisher sind in den Vordergrund gestellt werden: die Wohnungsaufsicht, der Bau von Familienwohnungen, ein entsprechendes Enteignungsrecht, eine Reform der Steuergesetzgebung, und dazu kamen heute die vorzüglichen Ausführungen über die Schaffung einer Reichsbauordnung. All dies ist vortrefflich, und ich will gewiß an all diesen Forderungen nicht mäkeln. Ich möchte nur hervorheben, was in meinen Augen unerläßlich ist, damit sie den erhofften Segen bringen. Sie wissen, dasjenige Land, welches auf dem Gebiete der Wohnungsfrage am längsten sich bemüht hat, ist England. Seit nahezu hundert Jahren ist man dort bestrebt, angesichts der steigenden Mißstände in den städtischen Wohnungen Abhülfe zu schaffen. Millionen um Millionen sind verbaut worden, aber man hat in ein bodenloses Faß Wasser geschöpft. Alsbald zeigte sich, daß in den neuerbauten Familienwohnungen wie in den großen Wohnungskasernen die Mißstände, die man in den alten Häusern hatte beseitigen wollen, in erhöhtem Maße wieder eintraten. Nun griff die Wohnungsaufsicht ein. Man jagte die Personen, die zu viel in den Wohnungen waren, hinaus, erreichte aber damit bloß, daß sie andere Wohnungen überfüllten. Endlich kam man auf den Gedanken, der eigentlich von vornherein nahe ge-

legen hätte. Man muß, wenn man eine Wirkung erzielen will, für denjenigen sorgen, den man hinausjagt. Man muß eine Unterkunft schaffen für diejenigen, welche das Personal der überfüllten Wohnungen liefern, für jene Schlaf- und Kostgänger, die vielfach in die neuen Familienwohnungen aufgenommen werden, um die Kosten herabzumindern. Auf diese Weise ist man dazu gekommen, etwas zu bauen, was in Deutschland nunmehr den nicht ganz passenden Namen „Ledigenheime" erlangt hat. Es handelt sich dabei um Unterkunftshäuser für alleinstehende Personen männlichen und weiblichen Geschlechts. Diese Häuser — die berühmtesten in England sind unter dem Namen Rowtenhouses bekannt — haben sich dort glänzend bewährt, und ich habe ihre Nachahmung auch in einem Lande kennen gelernt, welches unter durchaus verschiedenartigen Verhältnissen lebt, nämlich in Italien, in Mailand. Wenn Sie nach Mailand kommen, versäumen Sie nicht, den Albergo popolare aufzusuchen; er ist ebenso sehenswert wie der Dom und die Brera. In der Entfernung von 15 Minuten vom Mailänder Dom, sodaß man es noch zum Innern der Stadt rechnen kann, befindet sich ein fünfstöckiges Riesenhaus. Man trifft am Eingang einen Portier, bei dem man eine Karte löst, die Einen berechtigt, die Nacht da zuzubringen. Sie kostet 50 cent. für eine Nacht und 40 cent. beim Abonnement für die ganze Woche. Beim Eintreten findet man zur linken Hand einen Raum aus Schränken. Da kann der Eintretende sein Gepäck gegen die geringfügige Miete von 10 cent. abgeben. Naturgemäß werden die Effekten nur aufgenommen, nachdem sie desinfiziert sind. Das Parterre besteht aus Gesellschaftsräumen, wo man Speisen entweder zu sehr niedrigen Preisen fertig bekommt oder sich auf Kochöfen zubereiten kann. Außerdem sind hier Leseräume, Rauchzimmer und dergl. Die oberen Stockwerke sind lediglich dem Schlafbedürfnis gewidmet. Jedes Stockwerk bildet nur einen Raum, ist aber trotzdem kein gemeinsamer Schlafsaal, sondern in kleine Kabinette abgeteilt, die nach oben offen sind. Jedes dieser Kabinette hat sein besonderes Fenster, ist ausgezeichnet ventiliert und leicht kontrollierbar. Im Souterrain befinden sich technisch musterhafte Wasch- und Badeeinrichtungen, Aborte und ein paar kleine Läden für Flickschneider und Flickschuster. Diese Anstalt erfreut sich seit ihrer Eröffnung eines großen Zuspruchs und gehört heute zu den populärsten Einrichtungen von Mailand. Auf diesem Wege wird Abhülfe geschaffen für alle sozialen und sittlichen Mißstände des Schlafgängerwesens. Diese Ledigenheime haben ihre Wirkung nicht bloß für die Einzelnen, denen die Wohltat einer solchen Unterkunft zu teil wird, sondern alte und neue Häuser werden dadurch gleichzeitig von einem Hauptübelstand des modernen Wohnungswesens befreit. Der ausgezeichnete Bürgermeister von Ulm hat uns die Verdienste seiner Stadt um das Wohnungswesen in beredten Worten vorgeführt, und es war wohl keiner unter Ihnen, der nicht mit einer Art Neid dies angehört hätte. Er ist nur zu bescheiden gewesen, er hat uns noch nicht alles gesagt. Die Stadt Ulm gehört zu den

wenigen Gemeinden in Deutschland, die wenigstens den Beschluß gefaßt haben, derartige gemeinsame Logierhäuser auf Gemeindekosten zu errichten. Außer Ulm sind es noch Essen und Fürth, aber in keiner dieser Städte ist der Plan schon zur Verwirklichung gelangt. Die Sache ist finanziell sehr schwierig. Es gibt solche Häuser, die sich außerordentlich gut rentieren. Einzelne haben bis zu 7% abgeworfen, andere sind nicht auf das übliche Maß der Zinsen gekommen. Das hängt ab von dem Bodenpreis und den Baukosten, die an den verschiedenen Orten verschieden sind. Da ist es nun eine Aufgabe der Gemeinden sich zu betätigen. Wenn die Gemeinde nicht selbst bauen will, könnte sie eine Zinsgarantie übernehmen, damit Gesellschaften, die hier vorgehen wollen, die nötigen Mittel aufbringen können, um dieses, was für mich als Alpha und Omega aller wirklichen Reform anzusehen ist, zu verwirklichen. (Beifall.)

Oberbürgermeister Werner (Cottbus): Das gestrige Eingangsreferat des Herrn Professor Pohle hat auf Grund eines nur für die Großstädte vorhandenen Materials in wissenschaftlich mustergültiger Weise eine Untersuchung über die Wohnbewegung in den Großstädten angestellt. Natürlich konnte eine derartige Untersuchung weder die Wohnverhältnisse in den Mittelstädten, in den Kleinstädten und auf dem Lande darstellen, noch bei der allgemeinen Natur statistischer Zahlen auch nur die Frage beantworten, ob im einzelnen in den Großstädten Wohnungselend bestehe. Das Referat des Herrn Landrat Berthold hat mit derselben Sachlichkeit und Klarheit die Wohnungsfrage vom Standpunkte des Praktikers erörtert.

Wie kommt es nun, daß die nachfolgende Einzelberatung sich unverkennbar nicht auf der Höhe der Referate hielt? Ich glaube, man muß die eigenartige Zusammenstellung dieser Versammlung berücksichtigen. Wir sind hier sämtlich erschienen entweder als Lebensärzte, oder als Lebenskranke, oder — eine recht schwierige Komplikation — als Ärzte und Kranke in einer Person. Die Stimmung der Versammlung war nach meinem Gefühl nicht ganz frei von pathologischen Momenten, und es galt das Wort Rankes: „Die Parteien in ihrer Gesamtheit denken nicht, sie empfinden."

Leider haben sich auch die Referate zum zweiten Hauptgegenstande, zu welchem ich im Namen von fünfzig hier vertretenen Mittelstädten aus allen Teilen der preußischen Monarchie und nach den uns zugegangenen schriftlichen Zustimmungen im Sinne von mindestens fünfzig weiteren preußischen Mittelstädten zu sprechen habe, nicht wieder zur Sachlichkeit der ersten beiden Berichte erhoben. Herr Privatdozent Sinzheimer hat, abgesehen von anderen überscharfen Wendungen, wenn ich ihn recht verstanden habe, von „vermoderten Stadtverwaltungen" gesprochen, und Herr Reichstagsabgeordneter Jaeger hat in seinem schriftlichen Vorbericht, und heute nochmals im mündlichen Vortrage der Selbstverwaltung selbst den guten Willen in sozialen Aufgaben abgesprochen. Ich halte solche Angriffe für Entgleisungen. Selbst im Körperkampfe gibt es gewisse

künstlerische Regeln. Im Geisteskampfe soll man aber erst recht den Gegner nicht einfach zu Boden drücken; im Gegenteil, man soll ihn zu sich emporheben, innerlich überwinden, womöglich gewinnen. Ich halte mich für berechtigt, den Herren Referenten mit dem General von Manteuffel zuzurufen: „Meine Herren, das war nicht allein nicht recht; es war mehr, es war ein Fehler." Und nun zur Sache:

Wer die Stellung der Städte zur Wohnungsfrage, in welcher sie im allgemeinen sicher noch nicht zu viel geleistet haben, gerecht beurteilen will, muß mindestens für die Zeit seit 1870 die städtische Entwickelung in ihren wichtigsten Momenten überblicken. Natürlich kann ich mich hier nur auf einige besonders hervortretende Gesichtspunkte beschränken. Die Großmachtstellung Deutschlands brachte eine über alle Erwartung hinausgehende wirtschaftliche Entwickelung. Als man von Frankreich 5 Milliarden Goldfranks Kriegsentschädigung verlangen wollte, befragte man von leitender Stelle aus deutsche Finanzmänner, ob diese Summe denn überhaupt aufzubringen sei. Heute würde eine solche Frage niemand mehr stellen. Natürlich standen die Behörden auch der Aufgabe, den Milliardensegen planmäßig in die rechten Kanäle zu leiten, nicht immer vollgerüstet gegenüber. So kam zunächst die Gründerperiode, dann der Krach, und dann setzte, von der gewaltigen Vermehrung und Verbesserung der Verkehrsmittel unterstützt, ein industrieller Fortschritt ein, der viele Gemeinden mit Riesenschnelligkeit vorwärts trieb, manche beiseite warf. Alle Gemeinden, ohne Ausnahme, mußten sich auf den neuen Zustand einrichten, die einen, um mit ihrem Zuschnitte der Entwickelung der Bevölkerung nachzukommen, die anderen, um sich aus der Vereinsamung herauszuarbeiten. Gleichzeitig trat an die Gemeinden allgemeiner die Aufgabe der Übernahme oder Neugründung kommunaler Wohlfahrtseinrichtungen und Betriebe — Gas-, Elektrizitäts-, Wasser-, Kanalwerke, Stadtbahnen, Krankenhäuser usw. — heran. Man macht sich im großen Publikum von der Tragweite solcher Unternehmungen selten eine zutreffende Vorstellung. Dafür nur ein Beispiel: Im Jahre 1873 schrieb Rudolf Virchow seine Broschüre über Schwemmkanalisation. Von Danzig und Berlin ausgehend, ist das Verständnis für die ungeheure Wichtigkeit dieser Frage heute schon bis in die Mittelstädte, ja bis in die Kleinstädte gedrungen. Überall, wo Wasserleitung und Kanalisation geschaffen wurden, sind die verborgensten Winkel der Wohnungen saniert, alte verkommene Wohnstätten beseitigt, Licht und Luft in die Höfe getragen worden. Ich habe im Jahre 1900 Veranlassung genommen, die Kehrseiten der Häuser in den alten Stadtteilen von Paris zu besichtigen; was ich da nicht selten an gewissen geheimen Plätzen fand, spottet jeder Beschreibung. In einer deutschen kanalisierten Stadt sind solche Orte des Schreckens einfach undenkbar! Und welche Belastung bringt ein solches Gesundheitswerk der Stadt! Wasserleitung und Kanalisation stellen für eine Gemeinde und deren Bürgerschaft in der Regel eine Jahresausgabe dar, welche der Auf-

wendung entspricht, die vom Deutschen Reiche aufzubringen wäre, um **alljährlich** einen Mittellandkanal zu bauen. Wie kann man den Städten solchen Leistungen gegenüber vorwerfen, daß sie in einer Frage, die gerade innerhalb des städtischen **Bürgertums** seit 10—15 Jahren aufgeworfen und geistig verarbeitet erst jetzt zu reifen beginnt, noch nicht mehr schöpferisch aufgetreten sind!

Wenn wir nun an die Ausführung der vom preußischen Wohnungsgesetz gestellten Aufgabe herantreten, welche Arbeit fällt dann den einzelnen Faktoren zu? In Betracht kommen als solche das Reich, die Einzelstaaten, die Selbstverwaltungskörper und Gutsbezirke und schließlich das freie Spiel der Kräfte.

Also zunächst das Reich! Es ist ein alter Grundsatz: Wer nicht **mittaten** will, der soll auch nicht **mitraten**. Ich gestehe offen, daß mir die allgemeine Neigung, mit genialer Hand schätzenswerte Anregungen zu skizzieren und dann den Gemeinden — „untere Verwaltungsbehörde" nennt man das — die Sorge der Ausführung und der Kostenaufbringung zu überlassen, wenig sympathisch ist. Wenn das Reich einen noch so bescheidenen prozentualen Anteil an den betreffenden Ausgaben der Gemeinden übernähme, so daß die maßgebenden Instanzen am eigenen Leibe die Sorgen der Ausführung ihrer Ratschläge oder Befehle empfänden, würden mir solche Anregungen, von welchen wir Bürgermeister selbst ganze Tischkästen voll produzieren und besitzen, viel wertvoller sein.

Ein so bewährter Kenner der technischen Seite der Frage, wie Herr Professor **Baumeister**, regt außerdem den Erlaß einer Reichsbauordnung an. Wird in derselben nur das streng Unerläßliche bestimmt und alles übrige der Regelung durch Ortsstatute überlassen, so daß die köstliche Mannigfaltigkeit der Erscheinung unserer deutschen Städte nicht gefährdet wird, so läßt sich meines Dafürhaltens über diesen Gedanken wohl reden. (Zuruf des Herrn Professor **Baumeister**: Gerade so habe ich es gemeint.)

Nun zum preußischen Staate, der ja in dem hier zur Beratung stehenden Gesetzentwurfe zum erstenmal die Wohnungsfrage energisch anschneidet, denn was er und das Reich bisher an Kapital aufgewendet haben, kann man doch als verhältnismäßig bedeutend schwerlich anerkennen.

Hinsichtlich der prozentualen Beteiligung des Staates an den Gemeindeausgaben gilt für mich, was ich vom Reiche gesagt habe. Im übrigen kommt der Staat in Betracht als **Gesetzgeber**, als **Aufsichtsinstanz der Gemeinden** und als **direkter Vorgesetzter** der in den Händen von Gemeindebeamten liegenden kommunalen **Polizeiverwaltungen**. Der Gesetzentwurf schaltet die zweite Beziehung im Grunde genommen ganz aus: Der Staat gibt das Gesetz und zwingt die Gemeinden vermittelst der Polizei zur Ausführung und zur Übernahme der Kosten. Einem solchen Vorgehen gegenüber muß man sich fragen: Hat denn die Entwickelung des Verhältnisses zwischen Staat und Gemeinden den in der modernen

Geschichtsphilosophie, Kunst und Gesetzgebung gleich beliebten Gedanken von der „starken Hand“ so bewährt, daß man die Steinsche Gesetzgebung hier in einem ihrer fruchtbringendsten Gedanken verlassen muß?

Was die preußische Gesetzgebung anbelangt, so will ich nur an eine Tatsache erinnern: Im Jahre 1850 hat die Aufhebung der Erbpacht zahlreichen Mietern städtischen Grundbesitzes ein Zufallsgeschenk gemacht, auf welches sie nicht das mindeste Anrecht hatten, und die Staatsregierung hat diesem Vorgehen nicht allein keinen energischen Widerstand entgegengesetzt, sondern selbst die Hand dazu geboten. Gerade jene Erbpachtländereien wären aber jetzt die beste Grundlage für eine kommunale Tätigkeit in der Wohnungsfrage.

Die Staatsaufsicht anbelangend, so möchte ich meine Grundanschauung in einem Satze der katholischen Kirche zusammenfassen, den ich in diesem Zusammenhange schon anderwärts zitiert habe: „In necessariis unitas, in dubiis libertas, in omnibus caritas“, d. h. im Unerläßlichen Einheit, im Zweifel Freiheit, in allem Liebe oder — von Gottes Allwissenheit auf irdische Wesen übergeleitet — gewissenhafte Würdigung und wohlwollende Berücksichtigung der Eigenart! Das Gebiet des Unerläßlichen ist aber nach meiner Überzeugung viel enger, als man es vielfach zu ziehen geneigt ist. Es ist meine tiefste Überzeugung, und ich unterstreiche es ganz besonders hier, daß der deutsche Beamte und namentlich auch der deutsche Staatsbeamte der beste der Welt ist, daß wir in höheren Stellen stets Menschen voraussetzen dürfen, deren Befähigung und Vorbildung über das Mittelmaß hinausgeht, und daß die Schwere der Verantwortung und die Bedeutung der Aufgabe tüchtige Menschen an sich zu einer höheren Leistung erhebt. Aber, meine Herren, einzelne Menschen sind vergänglich! Die Selbstverwaltung erzieht nicht Einzelne, sondern die Allgemeinheit zu höheren Leistungen, und indem sie das Verständnis für große Aufgaben verbreitet, verbürgt sie die Stetigkeit der Bewegung. Es ist ein Naturgesetz, daß der Einzelne der Unfruchtbarkeit verfällt, wenn er nicht von Anderen stets neuen elektrischen Strom empfängt. Die mannigfaltigsten Anregungen gibt dem Beamten aber gerade das Laienelement mit seinen ewig jungen Augen und seiner Neigung, Fragen über Dinge und Einrichtungen zu stellen, die der Routinier geneigt ist, ohne zureichenden Grund als endgültig geordnet anzusehen. Endlich aber wird der Einzelne viel leichter von nicht ausgereiften Modeideen überwältigt — auch in Regierungskreisen kommt derartiges vor — als ein großer ehrenamtlich tätiger Personenkreis, denn dieser verbürgt fast immer ein gewisses Beharrungsvermögen. Dabei möchte ich auch denjenigen Herrschaften, die hier immer nervös werden, wenn nur die Worte „Besitzende Kreise“ oder „Hausbesitzer“ fallen, anheimstellen, doch die Einzelart der Selbstverwaltungseinrichtung nicht zu sehr in den Vordergrund und den Geist, der sie erfüllen soll, zu weit zurück zu stellen! Die Hausbesitzer sind ja in den Stadtverwaltungen keineswegs eine einheitliche Gruppe

von Interessenten, sondern, je nachdem ihr Reineinkommen groß oder klein ist, überwiegt bei ihnen das Interesse an der Einkommensteuer oder an der Realsteuer. Was sie wertvoll für die Selbstverwaltung macht, ist ihr Mitarbeiten auf Gedeih und Verderb, ihre größere Seßhaftigkeit, ihr engeres Verhältnis zur Gemeinde. In der jetzigen Organisation arbeitet die Selbstverwaltung langsam aber stetig; in einer demokratischen Ausgestaltung marschiert sie viel rascher, aber sie überschlägt sich und kommt auf einen Körperteil nieder, auf dem man nicht stehen kann. Meine Herren, erkundigen Sie sich nur in Offenbach, das ist ja nicht weit von hier! (Heiterkeit.)

Geben Sie uns doch erst einmal volle Selbstverwaltung; wir haben sie ja noch gar nicht!

Man kann mir einwenden, auch als Polizeibeamter habe ja der Bürgermeister Fühlung mit der Gemeinde. Das ist meines Ermessens selbst dann ein Scheingrund, wenn man von den königlichen Polizeiverwaltungen absieht. Als Polizeiverwalter ist der Bürgermeister direkter Untergebener des Regierungspräsidenten, als Leiter des Gemeindewesens selbständiger Chef, der nur der Staatsaufsicht unterliegt. Es fehlt auch abgesehen vom Wohnungsgesetze nicht an Zeichen, daß die Zentralinstanz die Gebundenheit des Polizeiverwalters gerade in neuester Zeit stark betont, und wenn man uns nun noch das Gebiet unseres ureigensten Wirkens, die Selbstverwaltung, immer mehr beschränken will, dann kann ich meinen Kollegen nur raten, und zwar im eigensten Interesse des Staates, der 1806 durch die Selbstverwaltung den Wiederaufbau anbahnte: Wehren wir uns mit allen gesetzlich zulässigen Mitteln, zeigen wir steife Nacken!

Daß die Leistungsfähigkeit der Staatsaufsicht heute sehr überschätzt wird, dafür nur einige Beispiele:

Wer die Stadtarchive durchblättert, wird ungemein häufig die Beobachtung machen, welche Verluste die Städte durch ihre kurzsichtige Grundstückspolitik erlitten haben. Namentlich in der Zeit des tiefsten wirtschaftlichen Elends, nach 1815, herrschte unter den Gemeinden eine förmliche Epidemie des Grundstücksverkaufs. Ich habe eine Urkunde gesehen, nach der eine Stadt die Fischerei im Stadtgraben für 5 Taler verkaufte! Als der Graben, in welchem längst kein Fisch mehr gedeihen konnte, durch Einlegung einer Kanalsohle saniert werden sollte, erhob der Käufer Einspruch kraft seines Fischereirechts! Die Staatsaufsichtsbehörden haben dieses unwirtschaftliche Gebahren der Städte in der Regel nicht verhindert; die Zeitstimmung nahm sie ebenso mit wie die Kommunen.

Als an die Gemeinden die Aufgabe der Gründung neuer Betriebe herantrat, hat meines Wissens die Staatsaufsicht sich kaum irgendwo dafür eingelegt, daß die Gemeinden derartige Betriebe in eigene Regie nahmen. Unzweifelhaft haben viele Städte in dieser Richtung schwere Fehler gemacht. Noch vor kurzer Zeit erklärte mir ein durchaus intelligenter Stadtverordneter einer Stadt, in welcher Gaswerk und Wasserwerk bereits in den Händen von Aktiengesellschaften sind,

hochbefriedigt: „Jetzt haben wir auch wegen des Elektrizitätswerks und der Stadtbahn mit einer Gesellschaft abgeschlossen." Ich habe ihm geantwortet: „Nun verkauft doch noch euern Eichwald und den Hausschlüssel, damit ihr endlich einmal Ruhe habt!" Wenn ich recht gelesen habe, hat noch in neuester Zeit die Staatsregierung Gemeinden gegenüber, welche zum Regiebetriebe von Stadtbahnen übergehen wollten, eine den bedrohten Aktiengesellschaften recht freundliche Haltung angenommen.

Wollen Sie ein Beispiel aus einem anderen Gebiete, so nenne ich Ihnen den Namen „Scherl". Ich hätte es nie für möglich gehalten, daß selbst ein so in der Propaganda glücklicher und befähigter Mann über Nacht — ohne Wissen der beteiligten Kommunen — den Versuch, den Einfluß von sechs Milliarden Sparkassenkapital vor den Wagen seiner Ideen zu spannen, mit Hilfe der preußischen Staatsregierung fast bis zur Vollendung führen könnte.

Wenn ich damit die Hilfe des Staates auf einem falschen Gebiete, dem der Beschränkung und Kommandierung der Gemeindeverwaltung, abgewiesen habe, so komme ich zu der Frage, ob der Staat nicht im Gegenteil Maßnahmen zu treffen hat, um die Gemeinden von Hemmungen auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge zu befreien. Ich muß diese Frage bejahen.

Sollen die Gemeinden bei ihrer zum großen Teil sehr hohen Steuerlast eine neue umfangreiche Aufgabe übernehmen, so müssen ihnen neue Einnahmequellen erschlossen werden. Empfohlen wird die Besteuerung der Liegenschaften nach dem gemeinen Wert. So einfach, wie sie aussieht, ist diese Aufgabe nicht. Die Besteuerung wird in gleicher Weise Spekulanten und ahnungslose Kartoffelbauer treffen, welche durch Aufstellung eines Bebauungsplans plötzlich in den Bereich des Anbaues gelangen. Sollen letztere nicht bei ihrer Unbehilflichkeit wieder das Opfer von Spekulanten werden, so muß die Gemeinde selbst an passender Stelle mit Ankäufen vorgehen. Dazu gehört Geld, und die Geldbeschaffung der Städte wird in vieler Richtung, was hier näher auszuführen nicht der Ort, gerade in der Zentralinstanz der Staatsaufsicht nicht eben praktisch behandelt. Ein weiteres Mittel, welches ich befürworten möchte, wäre die Vereinfachung des Gesetzes vom 2. Juli 1875 über die Baufluchten dahin, daß die Stadt die Anlieger einer Straße sofort nach deren Anlegung, also ohne Rücksicht auf den Anbau an der Straße, zu den Baukosten nebst Zinsen heranziehen könnte. Jetzt kann sie die Zinsen ihres Kapitals selbst bis zur Vollendung der betreffenden Anlegung oder eines bestimmten ortsstatutarisch bezeichneten Abschnitts der Anlegungsarbeiten nur soweit es sich um eigentliche Darlehnszinsen handelt, über die Vollendung der Anlegungsmaßnahmen hinaus überhaupt nicht, den Anliegern in Rechnung stellen. Der Spekulant spekuliert, der Villenbesitzer, welcher sich nachträglich einen Park an der Straße zu seinem Wohnungsgrundstück zulegt, freut sich

seines Besitzes auf Kosten der Gemeinde, welche die Zinsen des Straßenanlegungskapitals auf unabsehbare Zeit umsonst aufbringen muß.

Mindestens ebenso dringlich sind aber Maßnahmen auf dem Gebiete der Eingemeindung und Enteignung.

Wenn eine Stadt alte Wohngrundstücke saniert, ja selbst wenn sie neue gesundheitliche Einrichtungen schafft, welche eine Erhöhung der Abgaben mit sich bringen, schafft sie eine Auswanderung der Bautätigkeit und der Niederlassung nach der Peripherie. Die Folge davon ist, daß in den Außengemeinden plötzlich eine städtische Entwickelung einsetzt, für deren ausreichende Überwachung und Regelung es in der Provinz schlechthin an allen Vorbedingungen zu fehlen pflegt. Die preußische Gemeindegesetzgebung kennt Zwangseingemeindungen, aber bei der Staatsregierung und selbst in den gesetzgebenden Körperschaften hat sich nach meiner Beobachtung anscheinend neben dem Gesetz eine Praxis herausgebildet, welche Eingemeindungen nur zuläßt auf Grund beiderseits genehmigter und vollzogener Verträge. Solche Verträge kommen aber regelmäßig erst zu Stande, wenn die wilde Bautätigkeit und die Spekulation Zustände geschaffen haben, die eine weitsichtige Wohnungs- und Bodenpolitik unmöglich machen. Wenn der Staat seine eigenen Gesetze nicht anwendet, muß ein Wohnungsgesetz ihm nochmals und schärfer seine Pflicht vor Augen stellen, rechtzeitig zu Zwangseingemeindungen zu schreiten.

Die Enteignungen verlangen kraft gesetzlicher Bestimmung, abgesehen von dem Erwerbe von Straßenterrain, eine Allerhöchste Enteignungsordre, deren Erlangung naturgemäß und nach dem Willen des Gesetzes schwierig, ungewiß und langwierig ist. In der Diskussion wurde hier vorgeschlagen, Ödland weit außerhalb der Stadt zu kaufen, die Arbeiter mit einer Schnellbahn dahin zu führen und zum Aussteigen und Platznehmen einzuladen. So einfach ist auch diese Aufgabe nicht. Die Schnellbahn selbst ist kostspielig. Weder für uns noch für die Beteiligten selbst sind aber solche Kolonien wünschenswert. Der Stadtarbeiter soll und will unter Bürgern wohnen und an ihrem geistigen und materiellen Leben teilnehmen. Will man ihm aber hier, in der Stadt, billige Wohnungen schaffen, so muß die Enteignung von Wohngelände gerade so erleichtert werden, wie die Enteignung von Straßengelände, bei welchem die Regierungsinstanz ohne weiteres vorgehen darf. Außerdem aber muß für diesen Fall aus dem Enteignungsgesetze das Vorkaufsrecht des Enteigneten gestrichen werden, welches ohnehin mindestens für Stadtbezirke bedenklich und überflüssig ist.

Auch die Feststellung der Entschädigung ist viel zu schwerfällig für unsere Zwecke. Ich kenne Enteignungen, bei denen das Prozeßverfahren acht Jahre schwebt. Wie soll eine Gemeinde Sozialpolitik mit einem Gelände treiben, dessen Preis sie nicht erfahren kann? Das Reich muß sich entschließen, hier entweder ein stark abgekürztes Verfahren bei den ordentlichen Gerichten oder ein schleuniges Sonderverfahren (womöglich bei einem Verwaltungsgerichtshofe des Einzelstaates) zu schaffen.

An einer Enteignung mit dem Grundsatze „voller" Entschädigung kann auch dann kein Besitzer zu Grunde gehen.*)

Mit diesen neuen Mitteln möge man die Gemeinde für die neue Aufgabe ausrüsten. Aber auch dann wird die Gemeindeverwaltung nach meiner Überzeugung Hand in Hand zu gehen haben mit dem in dieser Versammlung und im Gesetz anscheinend nicht besonders geschätzten freien Spiel der Kräfte. Diese haben die Gedanken vorzubereiten und zu entwickeln und die Vorbilder zu schaffen. Die Gemeinde hat nur ausgereifte Gedanken anzuwenden und erprobte Wege zu gehen. Die freien Kräfte sind von der Gemeinde zu fördern und zu ergänzen, nicht zu ersetzen!

Ich komme nun zur Kritik des Gesetzes im einzelnen und kann mich hier nach dem Gesagten kurz fassen. Was dem Gesetze fehlt, glaube ich gesagt zu haben. Was das Gesetz gibt, ist meines Erachtens häufig zu viel.

In Art. 1 ist willkommen der Zusatz zu Absatz 1 des § 3, welcher das Wohnungsbedürfnis zu den Aufgaben der Baufluchtpläne in Beziehung setzt, und der Zusatz zu Absatz 2, welcher Gartenanlagen usw. in die Pläne einordnet und die Erschließung des Baugeländes fordert. Bedenklich sind die Zwischensätze, welche Tagesgedanken über die beste Ausgestaltung der Baublocks als allgemeine und dauernde Wahrheiten festlegen.

Überflüssig und sehr bedenklich scheinen mir die Zusätze, welche die Polizeiverwaltung in den Sattel setzen und die Selbstverwaltung ausschalten, gefährlich die hier und im Art. 3 ausgesprochenen Abgabenprivilegien. Wer beobachtet hat, welche Schädigung des Rechtssinnes schon die Privilegien auf dem Gebiete der Einkommensteuer geschaffen haben und täglich weiter schaffen, kann diese Stellungnahme der Staatsregierung unmöglich gut heißen. Die „Minderbemittelten" wollen, wenn sie als Staatsbürger fühlen, gar keine Privilegien, am wenigsten solche von derartiger Dehnbarkeit. Und dabei ist das gefährliche Mittel nach meiner Überzeugung ganz unnötig. Wenn wir Boden preiswürdig aus erster Hand kaufen, ohne prozessualische Weitläufigkeiten bezahlen und für Wohnzwecke mit ganz schmalen und einfach, aber gesundheitlich unanfechtbar ausgestatteten Straßenwegen zwischen breiten Vorgärten auf das billigste erschließen können, fallen die Abgaben so bescheiden aus, daß sie auch der „Minderbemittelte", seiner staatsbürgerlichen Pflicht entsprechend, entrichten kann.

Die Art. 2 und 4 sind nach meinen früheren Ausführungen für die Städte dahin umzugestalten, daß das Gesetz nur die leitenden Gesichtspunkte für Ortsstatute aufstellt und die Erzwingbarkeit der statutarischen Anordnungen gegen die Anlieger und Wohnungsinhaber sichert. Mancherlei Einzelbedenken werden fallen, wenn die Gemeinden

*) Übrigens ist, wie Redner nachträglich bemerkt, auch das regelmäßige Verkaufsverfahren der Städteordnungen — Genehmigung durch den Bezirksausschuß auf Grund einer Taxe und öffentlicher Ausbietung des Objekts — für gemeinnützige Bodenspekulation nicht brauchbar.

so in den Stand gesetzt werden, die näheren Bestimmungen selbst zu treffen. Macht eine Gemeinde in der geräumig anzusetzenden Frist, welche ihr zur Aufstellung einer Wohnungsstatistik, zur Verabschiedung des Statuts und zur Durchführung des Wohnungsersatzes zu gewähren ist, von ihren Rechten nicht den entsprechenden Gebrauch, so muß natürlich die nächste Instanz — in Preußen der Bezirksausschuß — das Ortsgesetz erlassen.

Auf das tiefste beklagen muß ich die Absicht, den Art. 4 des Wohnungsgesetzes nicht auf die kleinen Städte und das flache Land auszudehnen. Namentlich auf dem Lande, mehr noch als in den kleinen Städten, herrscht das Wohnungselend vielfach zwar in anderer Form, aber in derselben Stärke wie in manchen Großstädten. Die Motive des Gesetzes geben selbst zu, daß in den Vororten der Städte — auf solche Vororte würde die Wohnungsordnung nicht Anwendung finden — Wohnungselend herrscht. In Landgemeinden und Gutsbezirken sind allerdings die Vorbedingungen für Ortsstatute teils tatsächlich, teils rechtlich nicht gegeben; hier ist also polizeiliche Regelung angezeigt. Nach der bisherigen Haltung des Gesetzgebers ist aber die Befürchtung zu scharfen Vorgehens der Staatsregierung auch in diesem Falle ausgeschlossen.

Art. 5 des Gesetzes führt besondere Wohnungsämter ein, und zwar für Großstädte als Zwangseinrichtung. Ich halte diese Anordnung für schädlich, insofern sie geeignet ist, Vielregiererei und Konflikte zu fördern, und für überflüssig, weil die Stadtbehörden nach ihrer Verfassung ihnen untergeordnete Kommissionen für derartige Zwecke einsetzen können und in der Gesundheitskommission schon ein durchaus taugliches Organ besitzen. Für Praktiker mache ich folgendes Rechenexempel: Wenn das einfachst eingerichtete, mit besoldetem Personal ausgestattete Wohnungsamt eine Jahresausgabe von 3000 M. erfordert, ein gesundheitlich tadellos eingerichtetes Wohnhaus für „Minderbemittelte" mit drei Wohnungen zu je 300 M. Mietswert 18 000 Reichsmark kostet und die Stadt dem Erbauer das Baukapital zu $3^1/_2$% (statt der mindest üblichen und wahrscheinlich ihr selbst vom Darleiher berechneten 4%) gewährt, kann sie mit jenen 3000 M. schon die Zinseinbuße für 33 Wohnhäuser mit 99 Wohnungen decken. Warum soll sie unter solchen Umständen einen Apparat zu schaffen gezwungen sein, dessen sie bei dem Vorhandensein einer genügenden Anzahl ehrenamtlich tätiger Personen vielleicht garnicht bedarf?

Art. 6 ersetzt in § 1 den Provinzialrat als letzte Instanz durch den Minister — auch hier bedauerlicherweise der Selbstverwaltung abhold — und schafft in § 6 die Voraussetzungen für eine Zwangseinführung von Abgabenprivilegien. Ich habe nicht erst nötig zu versichern, daß wir beide Bestimmungen beanstanden.

Die Mittelstädte, welche ich zu vertreten die Ehre habe und deren Ansichten in meinem Vortrage hoffentlich zutreffend dargestellt sind, fassen ihr Votum zum Gesetzentwurfe wie folgt zusammen:

„Die aus allen Teilen der preußischen Monarchie zum Wohnungskongreß erschienenen Vertreter von 50 Städten mit 10000 bis 50000 Einwohnern begrüßen den Versuch der Regierung, die Wohnungsfrage auf gesetzlichem Wege ihrer Lösung näher zu bringen, mit Freuden.“

„Sie erachten aber den veröffentlichten Gesetzentwurf in wichtigen Punkten noch für so abänderungsbedürftig, daß sie dessen Annahme nicht empfehlen können.“

Ich bin am Ende und bitte um gnädige Strafe. Wenn Sie über mich zu Gericht sitzen, beherzigen Sie mein Lieblingswort aus Sophokles. Er läßt Ismene zur haßerfüllten Antigone sagen:

„Nicht mitzuhassen, mitzulieben bin ich da!“ (Beifall.)

Paul Schirrmeister (Oranienburg): Was ich den Vertretern der genossenschaftlichen Selbsthülfe und den Vertretern der Gemeinden ans Herz legen möchte, ist der Hinweis auf einen Versuch, der auch von England herüber zu uns gedrungen ist, die Dezentralisation des Städtebaues in die Wege zu leiten. Bei unsern Großstädten muß eine Erschließung des Bauterrains soweit hinausgehen, daß es unmöglich sein wird für den dort angesiedelten Mann, seine Arbeitsstätte in der Innenstadt rechtzeitig zu erreichen. Dieselben Mißstände haben in England zu dem Versuch der Gartenstadt geführt. Man hat den Grundsatz aufgestellt, daß es nicht genüge, Wohnungen zu schaffen, sondern daß man auch die Werkstättenfrage in den Bereich der Erwägungen ziehen muß. Wir brauchen billiges Land, um darauf billig produzieren zu können. Wenn der Platz an der Hobelbank mit 150—200 M. Miete belegt werden muß, damit die Bodenrente herauskommt, so ist ein Produzieren unmöglich. Die Gartenstadtbewegung will das fortsetzen, was die Wohnungsgesellschaften bereits für die Wohnungen getan haben. Sie will die Einzelversuche verallgemeinern, will 30—40 km jenseits der großen Städte hinausgehen und als gemeinnützige Terraingesellschaft Ländereien lediglich für Wohnungen und Werkstätten verpachten. Wir müssen an einen Städtebau selbständiger Wirtschaftsgemeinden gehen. Diese Gemeinden sind es, worauf ich Sie aufmerksam machen will. In der Nähe von Frankfurt soll ein solcher Versuch zum ersten Mal gemacht werden. Bei Sprendlingen und bei Darmstadt sind Gesellschaften an der Arbeit, um Kolonien zu gründen, die sich mit eigenen Produktionswerkstätten vereinigen. Bringen Sie diesen Versuchen Ihr Interesse entgegen. Wir finden damit eine neue Form, die dem übermäßigen Anschwellen der Großstädte entgegenwirkt. Die Gartenstadt entspricht einem Zuge der Zeit. Betrachten Sie diesen Versuch nicht als Utopie, er kommt aus dem praktischen England.

Harris (London), Sekretär der englischen Gartenstadt-Gesellschaft: Wenn es mir nicht gelingt, mich gut verständlich zu machen, so werden Sie es mir wohl aus dem Grunde verzeihen, daß ich zum ersten Male

in meinem Leben vor einer deutschen Gesellschaft einen deutschen Vortrag halte. Ferner bitte ich in Betracht zu ziehen, daß ich seit vierzehn Jahren deutschen Boden nicht betreten habe. Ich habe die Ehre, die englische Gartenstadt-Gesellschaft zu repräsentieren. Was die Ideen und Endzwecke dieser Gesellschaft sind, haben Sie aus den Veröffentlichungen der deutschen Gesellschaft erfahren. Meine Absicht ist nun, so kurz wie möglich, Ihnen vorzutragen, was die englische Gesellschaft schon praktisches geleistet hat. The Garden City Association wurde im Jahre 1899 begründet, um die von Ebenezer Howard in seinem Buche: „To morrow" niedergelegten Ideen zu verbreiten und um die ersten Schritte zu tun, seinen Prinzipien gemäß Gartenstädte zu errichten. Der Erfolg nach beiden Richtungen hin ist vollständig befriedigend gewesen. Die Gesellschaft, welche im August 1900 nur 325 Mitglieder hatte, zählt jetzt beinahe 3000. Unter den Auspizien der Gesellschaft sind jährlich hunderte von Vorträgen in allen Teilen des Landes gehalten worden. Unter ihrer Anregung sind ähnliche Gesellschaften seitdem in Deutschland, Frankreich und den Vereinigten Staaten ins Leben getreten. Der im letzten Juli in London tagende Kongreß empfing sympathische Mitteilungen aus Budapest, Stockholm und Brüssel, und die Bewegung hat sich bis in den fernsten Osten fühlbar gemacht. Praktisch sind wir im Begriff zu zeigen, daß die Ideen Howards ausführbar sind. Vor $1^1/_2$ Jahren wurde die First Garden City, limited, mit einem Kapital von 2 000 000 Mark gegründet. Diese nun kaufte 1600 Hektar Landes nahe bei Hitchin in Hertfordshire, ungefähr 60 Kilometer von London entfernt. Von den 1600 Hektar wurden etwa 600 Hektar für den Bau der Stadt bestimmt, die übrigen 1000 Hektar bleiben für alle Zukunft für die Landwirtschaft frei. Die Stadt wird eine Bevölkerung von 30 000 Seelen fassen können und soll diese nicht überschreiten. Die Beschränkung der Zahl und der Ausdehnung nach ist ein Hauptmoment der Gartenstadtidee. Pläne dieser Gartenstadt liegen Ihnen in der Ausstellung vor. Der Zentralplatz, auf einem kleinen Hügel gelegen, soll die Gemeindegebäude enthalten. Unter diesem Hügel, ziemlich weit entfernt, liegen die Fabrikanlagen, von den anderen Teilen der Stadt nicht sichtbar. Von der Eisenbahn werden nach jeder Fabrik kleine Anschlußgeleise führen. Die Straßen sind alle so angelegt, daß man von jedem Punkte einen Blick ins offene Land haben wird. Mit dem Straßenbau wurde schon im letzten Frühjahr begonnen. Wasserleitung und Kanalisation sind bereits geschaffen. Die Errichtung von Gasanstalten ist geplant. Ein interimistischer Bahnhof befindet sich bereits in der Mitte der Stadt, und ein Anschlußgeleise ist gebaut und im Betrieb. Sieben Fabrikanten haben schon für industrielle Zwecke Land gepachtet und werden ihre Fabriken aus London nach der Gartenstadt verlegen, sobald Wohnungen für ihre Arbeitsleute fertig gestellt sind. Eine Fabrik ist dort schon im Betriebe und der Bau noch drei anderer soll während dieses Winters begonnen werden. Obgleich es der Hauptzweck der Gesellschaft ist, es den Arbeitern möglich zu machen,

in gesunden Wohnungen und unter sonstigen gesunden Lebensbedingungen ihren Beschäftigungen nachzugehen, so bleibt es immerhin wünschenswert, Bewohner aus allen Ständen anzuziehen. Eine größere Anzahl von Pachtverträgen mit Privatpersonen ist bereits abgeschlossen. Die Gesellschaft besitzt nicht genug Kapital, um die Häuser selbst zu bauen. Das Land soll an Baugenossenschaften, Baugesellschaften und Privatpersonen gegen einen jährlichen Mietzins auf nicht länger als 99 Jahre verpachtet und von diesen bebaut werden. Die Gesellschaft hat aber ebenso wie die deutschen gemeinnützigen Aktiengesellschaften den Zinsfuß beschränkt. Sie macht also keinen Spekulationsgewinn, eine etwaige Steigerung der Grundrente kommt voll den Bewohnern des Landes zugute. Wir hoffen auch auf den 1000 Hektar Terrain, die stets landwirtschaftlich ausgenützt werden sollen, das Beispiel einer Agrarreform zu geben. Abgesehen davon, daß unsere Pächter von den besseren Absatzverhältnissen und den technischen Vervollkommnungen der Stadt Vorteil haben werden, wollen wir auch ein neues Pachtprinzip einführen, das ihnen mehr Interesse an der Verbesserung des Grund und Bodens einflößt und ihnen den Betrag ihrer Arbeit sichert. Die Förderung, die unsere Gesellschaft aus geschäftlich tüchtigen Kreisen, Industriellen und Männern mit großem öffentlichen Ansehen empfängt, ist eine sehr bedeutende und man beurteilt das Experiment in England als durchaus aussichtsvoll. Im Namen der englischen Gesellschaft spreche ich Ihnen herzlichsten Dank aus für die Einladung zu diesem Kongreß, und für mich selbst danke ich, daß Sie mir liebenswürdigerweise zuhörten.

Auf Antrag von Oberbürgermeister Beck (Mannheim) wird jetzt die Redezeit auf fünf Minuten beschränkt.

Paul Kampffmeyer (Berlin): Der preußische Staat hat einen Wohnungsgesetzentwurf eingebracht, und das dient dem Entwurfe nicht zur Empfehlung. Sie haben heute die Anklagen gegen den preußischen Staat gehört, und es liegt nur zuviel Berechtigtes in ihnen. Dieser Staat hat vielfach eine skrupellose Bodenwucherpolitik betrieben. Er hat den Forst Schönholz dem Spekulantentum überwiesen. und unserem Grunewald steht zum Teil das gleiche Schicksal bevor. Bei dem Verkauf des Frankfurter Bahnhofgeländes hat der Staat nach der Ansicht des Oberbürgermeisters Zweigert so skrupellos gearbeitet, wie der erste beste Bodenspekulant. Man hat das Wort geprägt: Der vorliegende Gesetzentwurf verdient den Namen eines Wohnungsgesetzes nicht. Das ist richtig. Angesichts der ungeheuren Wohnungsmißstände halte ich den Entwurf für schlecht, und zu unserem preußischen Landtage habe ich das große Vertrauen, daß er den schlechten Entwurf noch verschlechtern wird. Der Entwurf enthält keine Ausgestaltung des Enteignungsrechts und ruft keine Institute ins Leben, die großzügig die gemeinnützige Bautätigkeit unterstützen, keine staatlichen oder kommunalen Baubanken. Er stellt ungenügende Mindestanforderungen an die Beschaffenheit der Wohnungen. Er erstreckt sich nur auf die Gemeinden über 10 000 Einwohner. Der Wohnungspolizist soll seine Nase nur in die bösen Städte hineinstecken, aber nicht in die guten

Dörfer der Herren mit den geflickten Strohdächern. Die Notwendigkeit der ländlichen Wohnungsinspektion bewies das Sammelwerk evangelischer Pastoren über die geschlechtlich-sittlichen Verhältnisse der Landbevölkerung. Dort haben protestantische Geistliche nach einer Wohnungsaufsicht auf dem Lande geschrien. Sie führten unter anderem den Nachweis, daß die ländlichen Wohnungen vielfach die größten geschlechtlichen Exzesse beförderten. Heute fiel das Wort von den veralteten Einrichtungen Preußens. Diese Einrichtungen sind in der Tat vielfach veraltet und vermodert. Der Agrarstaat Preußen wandelt sich ökonomisch zu einen Industriestaat, aber seine politischen Einrichtungen befinden sich seit Jahrzehnten in einem Zustande der Gefrorenheit. In England warf ein Staatsmann das Wort in das Volk: Die Massen gegen die Klassen! Ich glaube, der Staatsmann, der in Deutschland diesen Ruf erheben wird, sitzt nicht neben Herrn von Bülow.

Oberbürgermeister Körte (Königsberg i. Pr.): Ich habe mich zum Wort gemeldet, weil weder gestern noch heute ein Vertreter der Großstädte zum Wort gekommen ist, die hier vielfach angegriffen wurden und doch in gewissem Sinne sehr wesentliche Faktoren für diesen Kongreß sind. Es muß aber seitens der Großstädte gegen diejenigen Ausführungen Protest erhoben werden, welche sich sowohl in dem gedruckten Vorbericht des Herrn Prof. Dr. Jaeger, wie in den mündlichen Ausführungen der beiden Herren Referenten über die Betätigung der Selbstverwaltung auf diesem Gebiete finden. Ich möchte das um so mehr tun, weil auch die Begründung des preußischen Wohnungsgesetzes meines Erachtens durchaus fehl geht, wenn sie glaubt, daß die Behandlung der Wohnfrage in den Gemeinden zurückzuführen ist auf die dort angezogenen Erlasse der preußischen Staatsregierung. Diesen Ausführungen gegenüber möchte ich vielmehr die Behauptung aufstellen, daß alles, was bisher zur wirtschaftlichen Erkennung, Vertiefung und praktischen Betätigung auf dem Gebiete des Wohnungswesens geleistet wurde, im wesentlichen ausgegangen ist von dem Boden der freien Selbstverwaltung. Ich erinnere an Körperschaften, wie den deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege, den wir für unsere Kommunalverwaltungen wohl mit in Anspruch nehmen dürfen. Man braucht nur Namen wie Adickes, Stübben u. a. zu nennen, um darüber klar zu werden, daß es nicht die doch im Wesentlichen rein kompilatorischen Ministerialerlasse gewesen sind, sondern daß aus dem freien Schaffen der Selbstverwaltung hervorgegangen ist, was uns hier zusammenruft. Ich halte mich dazu umsomehr für verpflichtet und in gewissem Sinne berufen, als die Selbstverwaltung bei uns im Osten, wo gerade in den traurigsten Zeiten der preußischen Geschichte zuerst die Einführung der Selbstverwaltung erfolgte, noch nicht als so vermodert und abgelebt angesehen wird, wie es nach den gestrigen und heutigen Ausführungen scheinen könnte. Bei uns lebt allerdings als erste Vorbedingung ein aktiver Gemeinsinn, der das allgemeine große Ganze über das Wohl des Einzelnen stellt. Aber

es ist auch nicht richtig, wenn man allgemein sagen wollte, daß in unseren deutschen Landen die wahre Auffassung der Selbstverwaltung so ganz abhanden gekommen wäre. Wenn z. B. im preußischen Gesetzentwurf der nachteilige Einfluß der Hausbesitzerkreise auf die Selbstverwaltung so scharf betont wird, so bin ich der Meinung: Wo ein gesunder Gemeinsinn lebt und eine zielbewußte Leitung vorhanden ist, können derartige kleine Treibereien das große Ganze nicht schädigen. (Sehr richtig). Im einzelnen möchte ich erklären, daß ich für meine Person und als Vertreter der Stadt Königsberg, aber auch namens des Ostpreußischen Städtetags ein gesetzgeberisches Vorgehen nicht grundsätzlich ablehne. Aber ich halte die Art des Vorgehens im Entwurfe nicht für richtig.

Wer z. B. Eingemeindungsfragen mit durchlebt hat und weiß, wie viele dem Bestreben der Gemeinden nach gebotener Erweiterung ihrer Grenzen hinderliche Fragen gegen deren Willen dabei oft mit hineingezogen werden, wird der Meinung sein, daß auf diesem Gebiete im Interesse einer gesunden kommunalen Entfaltung eine Abänderung dringend erforderlich wäre. Man gewähre auch sonst den Städten die Möglichkeit, sich gesund zu entwickeln, z. B. durch eine sachgemäße Förderung statt durch eine Erschwerung bei der Niederlegung von Festungswällen. Es gibt ja auch hier einzelne glückliche Ausnahmen, wie z. B. die Stadt Ulm, die vor kurzer Zeit zur Entfestigung und anscheinend durch Mithilfe einsichtiger Behörden zu angemessenen Preisen zu dem für ihre Erweiterung erforderlichen Gelände gekommen ist. (Schlußrufe). Ich möchte demgegenüber noch anführen, daß bei den Entfestigungsverhandlungen mit Königsberg von den maßgebenden Instanzen die erste Forderung auf 33 Millionen Mark gestellt wurde, während bei einer sorgfältigen Schätzung seitens der Stadtgemeinde etwa 12 Millionen herauskamen. Man gebe den Städten ferner allgemein die Möglichkeit eines wirkungsvollen Eingreifens in die Bebauungspläne der Vororte. In Königsberg hält man es statt dessen für angezeigt, zu einer Zeit, wo eine umfangreiche Eingemeindung von Vororten vor der Tür steht und wo die Entfestigung der Stadt noch nicht entschieden ist, rings um die Stadt Bebauungspläne festzusetzen. Die Bebauungspläne für die Vororte größerer Städte sollten meines Erachtens jedenfalls nur mit Zustimmung, am besten auf Anregung der angrenzenden Großstadt aufgestellt werden dürfen. Man erweitere ferner die finanziellen Quellen der Stadtgemeinden, statt sie fortgesetzt zu beschränken, wie auch in diesem Gesetzentwurf wieder. (Wiederholte Schlußrufe). Ich wollte noch einiges bemerken, werde mich aber selbstverständlich dem Willen der Versammlung fügen. (Beifall).

Frau Dr. Lilli Braun (Berlin): Ich möchte als Frau für eine große Kategorie von Frauen sprechen, deren hier noch mit keinem Worte gedacht worden ist, jener Frauen, die unter dem Wohnungselend derjenigen Wohnungen zu leiden haben, die den begüterten Klassen zukommen, nämlich der Dienstboten. Der Wohnungsgesetzentwurf verlangt, daß die Schlafräume für Dienstboten einen Luftraum von

10 cbm und 4 qm Bodenfläche haben müssen. Nebenbei sei erwähnt, daß für Gefangene 22 cbm Luftraum vorgeschrieben sind. Ich möchte Sie alle einmal bitten, sich selbst einmal auszumessen, welch einen Raum es darstellt, wenn nach diesem Gesetzentwurf die Schlafstellen der Dienstboten eingeteilt werden müssen. Es ist dies eine Sanktionierung der Hängeböden. Sehen Sie sich in unseren Großstädten die hochherrschaftlichen Wohnungen an mit dem Aufgang „Nur für Herrschaften". Da finden Sie prächtige Räume nach vorne und eine elende Kammer für das Dienstmädchen, und da wollen Sie noch verlangen, daß die Mädchen zufrieden sein sollen, daß die Dienstbotennot, d. h. die Not an Dienstboten, nicht abnimmt, sondern immer mehr zunimmt. Wer einen Dienstboten in seinem Hause hat, der muß verlangen — und der Staat hätte die Pflicht, dafür zu sorgen — daß dieser Dienstbote einen Raum hat, wo er nach des Tages Arbeit sich gemütlich aufhalten und nicht nur sich niederlegen und schlafen kann. Im Westen Berlins sind heute noch Dienstboten in licht- und luftlosen Hängeböden untergebracht. In vornehmen Palais des Westens kommt es vor, daß die Dienstboten auf dem Flur hinter einer Gardine nächtigen. Das sind Zustände, gegen die dieser Kongreß energisch Front machen muß. Natürlich wird eine Änderung nur möglich sein, wenn wir eine ausreichende Wohnungsinspektion haben werden, die selbstverständlich von dem preußischen Mädchen für Alles, der Polizei, nicht ausgeführt werden darf, sondern in den Händen von Hygienikern und Frauen liegen muß. Denn wer leidet am meisten unter dem Wohnungselend? Die Frau. Und wir würden zu besseren Resultaten gekommen sein, wenn an Stelle der Hausbesitzer eine große Anzahl im praktischen Leben stehender Frauen hier anwesend wäre. Für den Mann, nicht nur für den Proletarier, ist die Wohnung häufig nichts mehr als eine bloße Schlafstelle. Aber die Frau hat sich den ganzen Tag darin aufzuhalten. Im Anschluß hieran möchte ich noch eine Forderung aufstellen. Es ist selbstverständlich, daß wir zur gründlichen Reform im Wohnungswesen ohne die Abschaffung des preußischen Wahlunrechts nicht gelangen werden. (Widerspruch). Aber die Abschaffung des Wahlunrechts und seine Ersetzung durch ein Wahlrecht muß auch Hand in Hand gehen mit der Erteilung des Wahlrechts an die Frauen. (Beifall).

Hiermit wird die Sitzung um $1^1/_2$ Uhr nachmittags geschlossen.

Vierte Sitzung.

Dienstag, den 18. Oktober, nachmittags $2^1/_2$ Uhr.

Die Besprechung über den zweiten Hauptgegenstand:

Die Aufgaben von Reich, Staat und anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften

wird fortgesetzt.

Frau Henriette Fürth (Frankfurt a. M.): Aus den hochgehenden Wogen der Polemik möchte ich die Aufmerksamkeit der Versammlung auf einen Vorschlag positiver Reform lenken. Es handelt sich dabei um einen Mißstand, der für weite Volkskreise geradezu zu einer Kalamität geworden ist: um die Befriedigung des Wohnbedürfnisses kinderreicher Familien.

Nach den Urkunden des Hauspflegevereins habe ich eine Aufstellung gemacht, aus der hervorgeht, in welchem Grad die Höhe der Kinderzahl die Befriedigung des Wohnbedürfnisses ungünstig beeinflußt und daß kinderreiche Familien bis an die äußerste Grenze der ökonomischen Leistungsfähigkeit und darüber hinausgehen, um nur notdürftig wohnen zu können.

Ich bin nicht vom Fach, sondern ein ganz gewöhnlicher Outsider, möchte aber doch bemerken: Wenn eine Vermehrung des Einkommens eintritt, geht man nicht hin und verwendet diese Vermehrung nur für Spiel und Frauenzimmer, nicht einmal für Streikkassen, sondern man sieht sich um, wie man das Wohnungsbedürfnis etwas besser befriedigen kann. Es ist auch nicht richtig, daß das Einkommen unvergleichlich mehr gestiegen ist, als die Miete. Großenteils müssen die Arbeiter in normalen Fällen $^1/_5$ bis $^1/_4$ und in vielen Fällen bis $^1/_3$ ihres Einkommens für die Miete aufwenden. (Zuruf: Falsch!) Ich kann Ihnen Dutzende von Beispielen dafür bringen. Die hiesige Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen hat jetzt bei der Besichtigung ihres Erbbaublocks eine Aufstellung gemacht. Die Wohnungen kosten 22 M. im Monat bei 18 M. Einkommen pro Woche. Ich möchte weiter darauf hinweisen, daß der erste Herr Referent eine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse herausgerechnet hat; aber wenn man ihr nachgeht, stellt sich heraus, daß sie $^1/_{100}$% beträgt. Das macht auf eine Wohnungsmiete von 300 Mark eine Erleichterung von 3 Pfg. Wer das eine Verbesserung nennt, ist recht bescheiden in seinen Ansprüchen. Doch ich will nicht polemisieren. Ich wollte diese

Tatsachen hier feststellen, um zu einem kleinen praktischen Vorschlag zu kommen. Es ist notwendig, einen Modus zu finden, wie man besonders den kinderreichen Familien die Mietaufwendung erleichtert. Die hiesige Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen hat eine Bestimmung, nach der besonders kinderreiche Familien als Mieter bevorzugt werden sollen, während sie sonst sehr scheel angesehen werden. Das kann aber nicht verhindern, daß selbst die hier üblichen billigen Mietsätze die Aufwendungsmöglichkeit vieler Arbeiterfamilien weitaus übersteigen. Es gilt also einen Modus zu finden, der es gestattet, innerhalb der billigen Preise eine Abstufung herbeizuführen, die den kinderreichen Familien ein noch billigeres Wohnen ermöglicht, wie es z. B. bei einer Leipziger Gesellschaft durchgeführt ist. Dort werden für den I. Stock M. 210 bezahlt, für den III. nur M. 140. Dort handelt es sich aber um ein Unternehmen der Privatwohltätigkeit. Es ist von seiten der Hausbesitzer betont worden, daß weder Geschenke noch Wohltätigkeit am Platze seien, und darin gehen wir einig. Aber während man es ablehnen muß, daß Geschenke gemacht werden, und während es außerdem unmöglich wäre, der Wohltätigkeit eine so breite Basis zu geben, daß eine durchgreifende Besserung überhaupt denkbar wäre, ist es denkbar, auf der Grundlage einer bescheidenen Rente einen Wohnungsbau aufzurichten, der eine Art Staffeltarif zuläßt. Nehmen wir an, eine Wohnung von drei Räumen mit Spülraum kostet bei allen Aufwendungen, die ein gesundes Unternehmen berücksichtigen muß, M. 23, so könnte die Gesellschaft den ersten Stock mit Mk. 26 vermieten, das Parterre mit Mk. 25, den 2. Stock mit M. 22, und wenn sie dann den 3. Stock mit M. 19 einsetzt, bleibt sie selbst mit ihrem höchsten Satz unter der Grenze dessen, was im allgemeinen für eine ordnungsmäßige Wohnung ausgegeben werden muß. Dann ist der Standpunkt der Rentabilität gewahrt, und die Möglichkeit gegeben, kinderreichen Familien ein behagliches Wohnen zu ermöglichen.

Ich weiß nicht, ob meine Redezeit abgelaufen ist. (Rufe: Schluß! Weiterreden! Händeklatschen.) Ich bin in diesem Falle für ein Kompromiß. Ich werde mich möglichst kurz fassen, und nur noch auf einen Mißstand hinweisen, den auch Herr Professor Brentano berührt hat und der in einem merkwürdigen Zusammenhang mit dem Manifest der Hausbesitzervereine steht. Es ist darauf hingewiesen worden, wie verhängnisvoll das Schlafgängerwesen auf die Sittlichkeit einwirkt. Ich hatte vor einigen Jahren die Ehre, mir die besondere Ungnade der Hausbesitzer zuzuziehen. Sie schrieben damals: (Beginnt zu verlesen.)

Vorsitzender: Ich muß die geehrte Rednerin unterbrechen; denn die Redezeit ist längst abgelaufen.

Frau Fürth: Ich muß aber doch darauf aufmerksam machen, daß heute morgen ein Bürgermeister 15 Minuten gesprochen hat.

Vorsitzender: Ich habe für die Aufrechterhaltung der Beschlüsse der Versammlung zu sorgen.

Die Rednerin verläßt die Tribüne und es erhält das Wort:

Justizrat **Baumert** (Spandau): Ich möchte anknüpfen an das, was der Herr Oberbürgermeister Werner aus Cottbus gesagt hat. Ich schließe mich seinen Ausführungen an. Ich bin ein Feind der Vermehrung der Polizeimacht, ich wünsche nicht, daß Preußen zu einem Polizeistaat auswächst, ich bin ein Feind der Beschränkung der Selbstverwaltung. Wenn der Artikel 1 des Gesetzentwurfes der Regierung die Machtbefugnisse gibt, die Gemeinden zum Bauen von Straßen zu zwingen, so sage ich: Wir brauchen darum keinen Zwang. Wenn die preußische Regierung geeignete wirtschaftliche Maßregeln ergreifen will, so werden mehr neue Straßen entstehen, als notwendig sind. Die Regierung braucht nur Rentenbanken zur Bezahlung der Anliegerbeiträge zu schaffen, und neue Straßen werden massenhaft angelegt werden. Solange Preußen nicht solche Rentenbanken schafft, hat der Oberbürgermeister Werner recht, wenn er sagt, die finanzielle Frage sei nicht gelöst, und zuvor deren Lösung verlangt. Ein anderer Herr — Professor Dr. Jaeger — hat gesagt: Man solle die Anliegerbeiträge sofort bei Errichtung der Straße erheben, damit die Anlieger gezwungen würden, zu bauen.

Noch weiter geht Direktor Brandts. Dieser verlangt, daß man so hohe Abgaben auf die unbebauten Grundstücke lege, daß die Eigentümer gezwungen würden, zu verkaufen. Übrigens bedeutet der Zwang zu bauen, den Professor Jaeger bezweckt, für denjenigen, der kein Geld hat zu bauen, auch weiter nichts als einen Zwang zum Verkauf.

Ich habe aber auch ein soziales Herz für Gärtnereibesitzer und kleine Ackerbürger und frage Sie: Ist das sozial gedacht, daß solche Leute gezwungen werden sollen, ihr kleines Anwesen zu verkaufen? Wenn Sie aber Rentenbanken zur Bezahlung der Anliegerbeiträge schaffen, dann können Sie die Anliegerbeiträge sofort bei Errichtung der Straße erheben.

Ich wollte aber dann noch auf einen Punkt hinweisen, der bisher nicht zur Sprache gekommen ist, auf das Recht der Eltern. Wir dürfen nicht der Polizei Rechte geben gegenüber dem Erziehungsrecht der Eltern. Die Eltern haben doch wohl zu bestimmen, wo ihre Kinder zu schlafen haben, nicht die Polizei. Wenn Herr Pfarrer Naumann weiter mit Recht gefragt hat, ob nicht vielleicht die Abnahme der Wohnungsdichtigkeit zurückzuführen ist auf eine Abnahme des Kinderreichtums der Ehen, so frage ich die preußische Regierung: Ist es richtig, die Geburt eines Kindes am armen Familienvater zu strafen, daß er sich sofort nach der Geburt eines Kindes nach einer neuen Wohnung umsehen muß? Da haben wir in Münster eine wohlwollendere Vorschrift, die bestimmt, daß das Kind während des ersten Jahres für die Berechnung des Mindestraum-Inhalts einer Wohnung außer Betracht bleibt. Warum soll es nicht möglich sein, in einem Wohnungsgesetze dasselbe zu gestatten, wie in Münster? Sterben doch auch die meisten Kinder innerhalb des ersten Lebensjahres. Man wird daher dem armen Familienvater eine kurze Spanne Zeit gönnen, und das Gesetz

mag jene Vorschrift, die in Münster besteht, nachahmen.

Nach dem Gesetzentwurf wird aber der Familienvater nicht bloß gestraft, wenn ihm ein Kind geboren wird, sondern er wird noch ein zweites Mal gestraft, wenn das Kind 10 Jahre alt wird und ein drittes Mal, wenn es 14 Jahre alt wird. Das ist doch mehr als bedenklich und es ist zu befürchten, daß die Regierung mit diesen Vorschriften ganz etwas anderes erreicht, als sie erstrebt. Würde die Regierung ein wärmeres Herz für die Armen haben, so würde sie andere Bestimmungen vorgeschlagen haben. Sie würde namentlich statt des 10 und 14jährigen Alters die Schulentlassung als Zeitgrenze gewählt haben. Denn bei der Schulentlassung werden viele Kinder in die Lehre und damit aus dem Hause gegeben.

Der Gesetzentwurf scheint aber, soziale Rücksichten gegen einen Familienvater, ja gegen die Familie überhaupt, nicht zu kennen. Ich habe dies näher in einer Schrift zum Wohnungsgesetzentwurf ausgeführt, wo ich auch verlangt habe, daß der Gesetzentwurf auf das platte Land ausgedehnt werde.

Zum Schlusse möchte ich noch darauf hinweisen, daß es in Preußen ein leichtes wäre, in jeder Provinz Rentenbanken zur Berichtigung der Anliegerbeiträge bei Herstellung neuer Straßen zu schaffen. Man braucht nur die Tätigkeit der bereits bei uns bestehenden Rentenbanken zu erweitern. Jedenfalls werden wir mit derartigen Rentenbanken mehr erreichen, als mit irgend welchen der Polizeibehörde beizulegenden Zwangsmitteln.

Arbeitersekretär Franz Behrens (Berlin): Ich möchte vorausschicken, daß wir um die Ledigenheime nicht erst nach Mailand zu gehen brauchen. Wer nach Berlin kommt, sehe sich den Vaterländischen Bauverein und sein Ledigenheim an. Er hat auch ein Heim für Arbeiterinnen eingerichtet, das mit elektrischer Kraft für Nähmaschinen eingerichtet ist. Ich kann nicht so elegant reden, aber das Empfinden, das die Arbeiterschaft aus den Verhandlungen von heute vormittag herausnehmen mußte, war, daß das gegenwärtige Wahlrecht, dieses elendeste aller Wahlsysteme nach Besitz und Mehrheit, kein Musterwahlrecht ist. Da ist eine Reform notwendig. Ich gehe nicht soweit, um das Frauenwahlrecht zu verlangen, oder das allgemeine direkte Wahlrecht, sondern ich verlange nur die Einführung des Proporz für die Gemeindewahlen; dann kommt jede Richtung zum Wort. Wir haben hier nur die Vertreter der Städte gehört. Es fehlt nur noch, daß auch die Rittergutsbesitzer ihre Gemeindevertretung vorgeführt hätten, dann wäre auch alles in der Ordnung gewesen. Für die ländlichen Bezirke ist die Aufsicht des Staates notwendig, sonst geschieht nichts. Der Entwurf darf sich nicht auf die städtischen Bezirke beschränken, sondern auch das Land muß des Segens einer Wohnungsreform teilhaftig sein. Denn dort sieht es bitter trübe aus. Ich habe Dörfer des Westens und des Ostens durchwandert und Zustände gefunden, die himmelschreiend sind. Wie würde sich aber da eine Wohnungsfürsorge vom Gemeindevorstand praktisch machen? Der Herr Guts-

besitzer würde über seine eigenen Wohnungen zu Gericht sitzen. Das geht einfach nicht. Wir müssen also beamtete Wohnungsinspektoren haben, die nicht am Orte wohnen, sondern von den örtlichen Verhältnissen unabhängig sind. Dann liegt mir sehr am Herzen, daß wir die Wohnungsordnungen nicht nur für größere Städte erhalten, sondern auch für die kleinen und kleinsten Orte. Dort hat ein großer Teil der Arbeitnehmer, Knechte, Lehrlinge usw., ihre Wohnungen bei der Herrschaft. Und nun denke man sich die alten Wohnungen, und wir haben das trübste Bild. Dem Arbeiter wird sein Barlohn garantiert, und wenn ihm jetzt auch der Naturallohn durch die Wohnungsordnung garantiert wird, dann sollte man das dem Arbeiter auf dem Lande nicht vorenthalten. Er bedarf einer Wohnungsordnung, die in seinem Wohnraume aushängt. In den Villen ist es auch schlecht bestellt; für die Herrschaft ist alles sehr schön; für Kutscher und Diener genügt der Raum unter der Treppe. Auch damit muß aufgeräumt werden. Wir sprechen deshalb unsere Forderung dahin aus: Wohnungsaufsicht auch für das Land und Wohnungsordnung für alle Orte, nicht bloß für Städte über 10 000 Einwohner; sonst kommen wir durch das Gesetz dem Ziele nicht näher.

Oberbürgermeister Dr. Lentze (Barmen): Sowohl aus den Ausführungen der Herren Referenten, wie aus den Ausführungen der verschiedenen anderen Herren Redner ist immer wieder das Mißtrauen gegen die Gemeinde herausgeklungen, als hätten sie die Schuld und wären sie nicht fähig, die Wohnungsfrage zu einem gedeihlichen Ziele zu führen. Ich gebe zwar zu, daß die Gemeinden auf diesem Gebiet bisher noch nicht viel geleistet haben, aber die Gemeindevertretungen, wenigstens die des Westens, sind doch nicht so schlimm, wie sie hier dargestellt werden. Man könnte darnach meinen, daß sie nur dazu da wären, sich selbst Vorteile zuzuführen und als ob sie nur daran dächten, vermittels ihrer Stadtverordneten-Mandate ihre Geldbeutel zu füllen. Was ist aber den Gemeinden seit 30 Jahren an neuen Aufgaben erwachsen! Was haben sie nicht durchgeführt in mustergültiger Weise, obgleich sie große Opfer gerade zu Gunsten der minderbemittelten Personen aufwenden mußten. Kanalisation und Wasserleitung sind schon gestreift worden. Aber was ist nicht auch außerdem geschehen? Ich möchte nur hinweisen auf das große Gebiet der öffentlichen Gesundheit, auf Bäder, Stadtparke, Kranken- und Siechenhäuser und vor allem auf das Unterrichts- und Schulwesen! Wenn Sie sich auch einmal die Frage vorlegen müßten, wie sollen die Mittel z. B. für alle die Schulen aufgebracht werden? so würden Sie milder denken. In Barmen, das vorwiegend von industriellen Arbeitern bewohnt wird, haben wir doch nur im Interesse der Minderbemittelten die durchschnittliche Klassenziffer in den Volksschulen freiwillig auf 54 herabgemindert, obschon dieses außerordentlich viel mehr kostet. Auch bei uns sind die Stadtverordneten einsichtig genug, um einzusehen, daß in Bezug auf den Grund und Boden etwas geschehen muß. Sie haben daher einstimmig beschlossen, die Grundsteuer nach dem gemeinen Wert

zu erheben, also gerade die im Grund und Boden angelegten Werte voll zur Steuer heranzuziehen. Ich erwähne das gegenüber der Behauptung, die Stadtvertretung suche sich selbst zu bereichern.

Die Stadtverwaltungen sind überhaupt bisher rechtlich gehindert, in der gewünschten Weise einzugreifen. Die Ursachen der hohen Wohnungspreise liegen doch, abgesehen vom teuren Bauen, wesentlich in den Bodenpreisen. Die Stadtverwaltungen sind nun zur Zeit gar nicht in der Lage, auf die Gestaltung der Bodenpreise einen mäßigenden Einfluß zu gewinnen. Wenn die Stadt nicht von früher her Grund und Boden besitzt, muß sie ihn für ihre Zwecke kaufen oder wenn das nicht geht, enteignen. Beides treibt aber die Preise überall in die Höhe. Freihändig kauft eine Stadt nirgendwo billig; ein Jeder verlangt von ihr besonders hohe Preise, und die hohen Entschädigungen, die auf Grund der gerichtlichen Urteile bei Enteignungen gezahlt werden müssen, wirken erst recht preistreibend, denn die Preise, die die Stadt in einer Gegend bei einer Enteignung hat bezahlen müssen, gelten für die anderen Grundstücke als maßgebend. Man macht sich aber keinen Begriff davon, wie unsinnig hoch bei Enteignungen die Entschädigungen zugesprochen werden, wie Land, das im Endeffekt wertloses Hinterland ist, als wertvolles Vorderland entschädigt werden muß, und wie Werte zu Ungunsten der Städte konstruiert werden, die sie durch ihre Maßnahmen erst geschaffen haben. Das Enteignungsgesetz mit seinen jetzigen Entschädigungsgrundsätzen hat daher in den Städten außerordentlich geschadet. Besonders fühlbar macht sich dieses auch bei dem Grunderwerb für Straßen. Es ist deshalb dringend notwendig, daß die Gemeinden ein ordentliches Zusammenlegungsgesetz erhalten, zwar nicht nach dem Frankfurter Muster, sondern eher nach dem Entwurf des Wirklichen Geh. Regierungsrats Küster zu Düsseldorf, damit sie billig in den Besitz des Straßenlandes gelangen und nicht wenige Grundbesitzer die Aufschließung des ganzen Geländes hindern und hintertreiben können.

Endlich ist es auch notwendig, daß der § 15 des Fluchtliniengesetzes geändert wird. Jetzt können die Kosten des Grunderwerbs und des Straßenbaues erst wieder beigezogen werden, wenn Jemand an dieser Straße baut, jedoch nur ohne Hinzurechnung von Zinsen. Dadurch haben die Gemeinden große Zinsverluste. Daß sie da vorsichtig sind im Ausbauen neuer Straßen, ist klar. Man gebe ihnen das Recht, Zinsen zu verlangen, dann werden sich die Anlieger solcher neuen Straßen hüten, die Grundstücke liegen zu lassen und von der Bebauung zurückzuhalten, und die Gemeinden werden leichter Straßen ausbauen. Das alles würde allgemein preismindernd wirken.

Was die Wohnungsaufsicht anlangt, so wollen wir gerne mitwirken; aber die ganze Sache in das Belieben der Polizei zu stellen, halte ich für bedenklich und wirkungslos. Wenn die Staatsregierung den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, die Durchführung von Straßen vorzunehmen, ohne daß sie finanziell schwer betroffen werden, brauchen wir keine Polizei. Wir sind also gerne bereit mitzuarbeiten, bitten

aber nicht lediglich einen Torso von Wohnungsgesetz uns vorzulegen, sondern zugleich auch die anderen Gesetze, die gerade so wichtig sind. Das eine kann ohne die andern nicht durchgeführt werden! (Beifall.)

Professor Kindermann (Heidelberg): Gestatten Sie wieder einmal den Prinzipien, etwas zum Worte zu kommen, damit der große Zweck des Kongresses, die allgemeine Anregung und die Herausarbeitung der Grundlinien, gewahrt wird. Wir modernen Dozenten sind nicht mehr die verstaubten Professoren, die den Regenschirm vergessen. Wir gehen in die Fabriken und suchen Kenntnis vom modernen Leben zu bekommen; aber neben den Einzelbetrachtungen sind doch immer wieder die großen Grundlinien zu wahren. Die letzte Ursache des Wohnungselends liegt in der Gesamtentwicklung der modernen Völker und Deutschlands. Sie wird charakterisiert durch die Weltpolitik nach außen und durch die Heranziehung der einfachen Schichten zur Kultur im Innern. Durch dieses Anwachsen ist eine große und immer mehr qualifizierte Nachfrage herbeigeführt worden; der Nachfrage wurde nicht völlig entsprochen, und so ist die Unzufriedenheit mehr in den Vordergrund getreten. — Die Bekämpfung der Wohnungsnot kann nur herbeigeführt werden durch das Zusammenwirken des Reichs und der Einzelstaaten einerseits und der Bauunternehmer und Baugenossenschaften andererseits. Einzeln haben sie alle ihre Fehler, und nur durch ihr Zusammenwirken kann die Organisationsfrage gelöst werden. Die Kommunen genügen für diese Aufgabe nicht, trotz der glänzenden Beispiele. Es stehen zwei Bedenken gegenüber: die Leiter der Kommunen sind von lokalen Interessen abhängig, und die Gemeindevertretungen sind mehr aus Hausproduzenten als aus Hauskonsumenten zusammengesetzt. Wir können von einem Bürgermeister nicht verlangen, daß er sich selbst die Schlinge um den Hals legt und seine Wiederwahl illusorisch macht. (Zuruf: Oho.) Es gibt ja Ausnahmen; aber es haben mir auch schon Herren gesagt, sie fürchteten sich, nicht wiedergewählt zu werden. Auch die Baugenossenschaften genügen nicht. Sie sind davon abhängig, daß lauter intelligente Elemente bei ihnen sind und daß der Obergenosse ehrlich und sehr umsichtig ist. Ebensowenig genügen die Bauunternehmer allein. Wir sind gestern etwas einseitig vorgegangen. Wir dürfen den tüchtigen Bauunternehmer ebensowenig mit dem Spekulanten verwechseln, wie den ehrlichen Kaufmann mit dem Börsenspieler.

Es handelt sich also um ein Zusammenwirken aller genannten Gruppen. Das Reich und die Einzelstaaten haben die großen Grundlinien zwangsweise festzulegen. Wir brauchen Wohnungsämter, neue Enteignungsordnungen und Baupolizeiordnungen. Die Lokalverwaltungen haben wichtige Funktionen neben Staat und Reich. Sie sollen auf Grund eines besseren Enteignungsverfahrens vorgehen, sollen das Erbbaurecht, die Zuwachssteuer nach dem gemeinen Wert einführen. Auf der anderen Seite appellieren wir an die Selbsthülfe der Bauunternehmer und der Genossenschaften. — Diese Gesamtorganisation begründet sich durch den Gesamtgeist, der Deutschland immermehr erfüllt.

überall suchen wir heute durch eine feine Kombination von Strenge und Freiheit die generellen Interessen des Volkslebens energisch zu wahren. Das grandiose Werk Bismarcks, das deutsche Reich z. B. charakterisiert sich durch dieses Zusammenwirken. In der Handelspolitik haben wir ebenfalls Schutzzoll und Freihandel in enger Verbindung und endlich, last not least, die Arbeiterversicherung vereint auf das Engste staatlichen Zwang und Selbsthülfe der Unternehmer und Arbeiter. Das zeigt, wie man durch ein Zusammenwirken von oben und unten das Große erreichen kann. Möge diese große soziale Frage auch gelöst werden durch ein solches Zusammenarbeiten.

Fräulein Else Lüders (Berlin): Ich möchte nur dem Wunsche Ausdruck geben, daß auch weibliche Personen zur Wohnungsaufsicht zugelassen werden möchten. Im übrigen stimme ich vielem bei, was Frau Lilly Braun gesagt hat.

Frau Edinger (Frankfurt a. M.): Bei der Anstellung weiblicher Wohnungsinspektoren, die zu meiner Freude schon von verschiedener Seite gefordert wurde, handelt es sich nicht um ein Experiment; die Frauen haben sich in diesem Amt in England und Amerika bereits bewährt. — Der Aufsichtsbeamte trifft während des größten Teils seiner Arbeitszeit nicht den Mann zu Hause, sondern die Frau; sie muß er über alle nicht direkt ersichtlichen Wohnungsverhältnisse befragen, sie sollte er auch über eine zweckmäßige Instandhaltung der Wohnung belehren können, da bei schlechter Wirtschaft die beste Wohnung herunter kommt. Es leuchtet ein, daß hierzu Frauen geeigneter sind als Männer; deshalb hat man in Großbritannien und in den Vereinigten Staaten seit Jahren und in wachsender Zahl Frauen als Inspektoren angestellt. Sie haben einen etwas anderen Pflichtenkreis als den, der den Aufsichtsbeamten in dem preußischen Wohnungsgesetzentwurf zugedacht ist, aber sie üben doch in großem Maße die Wohnungsinspektion von Haus zu Haus. Mit Vorliebe werden geübte Krankenpflegerinnen angestellt; selbstverständlich wird eine sachliche Ausbildung verlangt, die dazu befähigt, die Raumgröße der Wohnung und vorschriftsmäßige Benützung derselben zu kontrollieren, Defekte der Wasserleitung und Kanalisation zu erkennen ꝛc. Diese Inspektorinnen zeigen den Hausfrauen, wie ein Boden zweckmäßig gereinigt, ein Krankenzimmer gelüftet, wie die Wäsche von Tuberkulösen oder Scharlachkranken desinfiziert und gewaschen wird, wie Säuglinge und kränkliche Kinder zu ernähren sind. Daß sie das können, hat außer den sachlich auf der Hand liegenden noch einen Vorteil: die Hausfrauen freuen sich, wenn die Inspektion kommt, sie sehen in ihr nicht lästige Polizei, sondern willkommene Berater; sie erkennen die Förderung ihres eigenen Interesses, was ihnen sonst bei der Wohnungskontrolle nicht so klar wird. Weibliche Inspektoren bemerken es auch, wenn die Hausfrau sich bemüht hat, Wohnung und Kinder besser zu halten. Als in Yonkers, einer Vorstadt von New-York, der erste weibliche Inspektor seine Tätigkeit begann, sagte eine Arbeiterfrau der anderen: „Gott sei dank, jetzt geht jemand herum, der was versteht.“ Es

wird so viel über die Untüchtigkeit der Hausfrauen geklagt — kürzlich hat sogar ein Artikel der Sozialen Praxis die Anstellung eigener Hausstandspflegerinnen gefordert; wenn wir gut ausgebildete Wohnungsinspektorinnen haben, wird die Hausstandspflege von selber kommen!

Reichstagsabgeordneter Potthoff-Bielefeld stellt den Antrag auf Schluß der Besprechung, um die folgenden vier Vorträge noch hören zu können.

Geheimrat Stübben: Es wäre von Interesse zu erfahren, welche Redner noch auf der Liste stehen. Ich hätte den Wunsch, daß neben den Schattenseiten auch noch die Lichtseiten des Gesetzes zur Sprache kämen, denn wir wollen doch ein Wohnungsgesetz.

Dr. von Mangoldt: Ich schlage vor, noch einen Verteidiger des Wohnungsgesetzes zum Worte kommen zu lassen, und zwar Herrn Geheimrat Stübben.

Oberbürgermeister Schneider-Magdeburg: Ich bitte, auf diesen Vorschlag nicht einzugehen. Wenn man einen Redner mit einer bestimmten Tendenz zum Wort kommen läßt, dann muß man auch das Wort zur Erwiderung geben. Was gegen das Wohnungsgesetz gesagt wurde, hat sich nicht gegen das Prinzip gerichtet, daß ein Wohnungsgesetz erlassen wird, sondern gegen eine Reihe von Einzelfragen, ob es z. B. notwendig ist, die Rechte der Selbstverwaltung einzuschränken. Darüber aber brauchen wir uns jetzt nicht mehr zu unterhalten; das können wir getrost der Gesetzgebung und der Staatsregierung, die ja hier auch vertreten ist, überlassen. Ich halte es deshalb fürs Beste: Wir schließen jetzt die Debatte. (Zustimmung.)

Vorsitzender stellt fest, daß noch 12 Redner zum Wort gemeldet sind, worauf sich die überwiegende Mehrzahl der Versammlung für Schluß der Besprechung erklärt. Es erhalten also nur noch die beiden Referenten das Schlußwort.

Dr. Sinzheimer: (Zurufe: Schluß! 5 Minuten!) Ich kann mit weniger als 5 Minuten auskommen. Hat es mir doch die Opposition sehr leicht gemacht zu antworten. Ich greife zunächst heraus, was der Herr Oberbürgermeister von Ulm vorbrachte. Auch dieser Vorstoß eines Praktikers zeigt die Eigentümlichkeit vieler Praktiker, Erfahrungen, die innerhalb eines begrenzten, eigenartigen Wirkungskreises gesammelt wurden, in ungehöriger Weise zu verallgemeinern. Der genannte Herr Redner hat mit berechtigtem Stolze erwähnt, was Ulm getan hat, aber hat keinen Grund angegeben, der zu der Annahme zwänge, daß außerhalb Ulms das, was dort gemacht wurde, nachgeahmt werden wird. Nichts wurde durch den Herrn Redner aus der Reihe der spezifischen Ursachen erwähnt, welche in Ulm die dortige Regsamkeit ermöglichten, aber anderswo vielfach fehlen. Insbesondere wurde nicht erwähnt, daß der Hintergrund der Ulmer Tätigkeit gebildet wird durch das Württembergische Gemeindezugehörigkeitsgesetz mit seinen in weitem Umfange demokratischen Bestimmungen über das aktive kommunale Wahlrecht. Wo ein solches kommunales Wahlrecht besteht, ist es den Hausbesitzern in der Gemeindevertretung sehr

erschwert, in der Kommunalverwaltung lediglich als Vertreter ihrer Klassen-Interessen zu wirken.

Nun wende ich mich zu den Ausführungen des Herrn Oberbürgermeisters Werner, der das sophokleische Wort zitierte: Nicht mitzuhassen, mitzulieben sind wir da. Dieses Wort gilt auch für mich gegenüber meinem Herrn Opponenten. Er gehört zu den lieben Opponenten, deren Replik nicht schwer zu widerlegen ist, weil sie auf Wesentliches nicht repliziert. Herr Oberbürgermeister Werner hat integrierende Bestandteile meines Referates ganz ignoriert, so den statistischen Nachweis der Untätigkeit zahlreicher Städte auf dem wichtigen Gebiete der Wohnungsaufsicht. Er hat mit keinem Worte diejenigen Ausführungen meines Referates bekämpft, die auf die finanzielle Schwäche zahlreicher Kommunalkörper und auf die interkommunale Konkurrenz als auf die Hindernisse einer gründlichen Wohnungsreform in der Zukunft hinweisen. Er hat statt davon von dem guten Willen der Kommunalverwaltungen gesprochen, aber mit keinem Worte angedeutet, worin die Ursachen zu sehen sind, die nach seiner Ansicht zu einer Änderung der Haltung derjenigen Städte führen werden, welche gleich der Stadt Kottbus nichts, oder fast nichts getan haben. Was Herr Oberbürgermeister Werner vorbrachte, um die kommunale Untätigkeit, deren Vorhandensein er bestritt, zu erklären, war, — gestatten Sie das Wort — eine faule Ausrede. (Stürmische Zurufe: Schluß! Zurücknehmen! Lärm und Unterbrechung.)

Vorsitzender: Der Herr Redner wird gewiß den Ausdruck sofort zurücknehmen.

Dr. Sinzheimer: Ich würde, wenn mich die Herren nicht unterbrochen hätten, sofort gesagt haben, daß ich den Ausdruck zurücknehme (wiederholte Schlußrufe, Lärm) als einen formell zu scharfen Ausdruck der Tatsache, daß Herr Oberbürgermeister Werner eine unzutreffende Erklärung der kommunalen Untätigkeit versuchte. (Stürmische Rufe: Skandal! Beleidigung! Das lassen wir uns nicht gefallen.)

Vorsitzender: Ich bitte zunächst einmal um Ruhe. Wir wollen doch keinen Mißton in unsere Verhandlungen tragen, die bis jetzt so schön verlaufen sind, und ich möchte den Herrn Redner bitten, daß er die Versammlung um Entschuldigung bittet, diesen Ausdruck gebraucht zu haben.

Dr. Sinzheimer: Ich möchte darauf aufmerksam machen, daß ich das bereits getan habe. Im Interesse der Sache bitte ich aber zum zweiten Male um Entschuldigung.

Vorsitzender: Nachdem Herr Dr. Sinzheimer um Entschuldigung gebeten hat, ist der Zwischenfall erledigt, und ich ersuche ihn fortzufahren.

Dr. Sinzheimer: Ich fasse es als eine unzutreffende Erklärung auf, wenn auf die vermehrten Ausgaben hingewiesen wird, welche die Kommunalverwaltungen auf dem Gebiete der Kanalisation, der Wasserleitung und des Schulwesens aufgewendet haben. Die Steigerung der Ausgaben für diese Zwecke ist keine spezifisch deutsche

Eigentümlichkeit, sondern tritt auch im außerdeutschen Kommunalleben vielfach zu Tage. So haben auch in England die Kommunalverwaltungen, seitdem dort der Staat in den vierziger Jahren des vorigen Jahrhunderts in das Gesundheitswesen, und seitdem er in den siebziger Jahren in die Regelung des Volksschulwesens eingriff, für Kanalisation, Wasserleitung und Schulwesen gewaltige Summen verausgabt. Trotzdem haben die englischen Kommunalverwaltungen auf dem Gebiete der Wohnungsreform beträchtlich mehr getan als zahlreiche, gleich leistungsfähige deutsche Kommunalverwaltungen.

Ich habe mich noch zu dem Vorwurfe zu wenden, ich hätte von vermoderten Kommunalverwaltungen gesprochen. Ich sprach von vermoderten Gemeindeverfassungen, nicht von vermoderten Kommunalkörpern. Ich betrachte Gemeindeverfassungen, die entstanden sind vor der Gründung des deutschen Reiches, ehe unsere Bevölkerungsvermehrung, das gewaltige Wachstum unserer Arbeiterbevölkerung und die Hinwendung zum Industriestaate eintraten, nicht als etwas sehr Ehrwürdiges. Gemeindeverfassungen aus dem ersten Jahrzehnt, aus den fünfziger und sechziger Jahren des verflossenen Jahrhunderts sind mit Staub bedeckt, und es ist notwendig zu fragen, ob man diese Reliquien weiter erhalten soll. Ich möchte aber noch weiter gehen, als ich in meinem Referate ging. Es gibt bei uns nicht nur vermoderte Gemeindeverfassungen, sondern auch vermoderte Kommunalkörper, die in der Wohnungsfrage wenig oder garnichts getan haben, und ich betrachte es als eine dringende Notwendigkeit, diese veralteten Körperschaften durch neue zu ersetzen.

Ich komme nun mit wenigen Worten zur Frage der Logierhäuser. Hier ist mit Genugtuung zu konstatieren, daß der Gedanke der Errichtung solcher Häuser durch die Kommunalverwaltungen von einem der beiden Redner, die sich dazu äußerten, nachdrücklich unterstützt wurde. Nur lassen die Ausführungen des Herrn Arbeitersekretärs Behrens die Deutung zu, daß dieser Herr meint, in Deutschland sei schon Nennenswertes geschehen, und für die Errichtung solcher Häuser reiche die Vereinstätigkeit aus. Das Berliner Vereinshaus, auf das er sich berief, ist weder in der recht umfassenden Literatur, die wir nunmehr über diesen Spezialgegenstand besitzen, geschildert, noch gehört es zu den zahlreichen Logierhäusern, die ich mir selbst angesehen habe. Auch Herr Behrens hat uns heute nicht ermöglicht zu sagen, ob das einzige Haus, das er anführt, qualitativ auf gleicher Höhe mit den englischen und italienischen Vorbildern steht, ob es nur für Durchreisende oder auch für Ortsansässige bestimmt, oder wirklich ein Ersatz für die gewöhnlichen Unterkunftsstätten der auf Schlafstellen angewiesenen Bevölkerungsschichten ist. Jedenfalls möchte ich den Satz aufrecht erhalten, daß nicht die gemeinnützige private Tätigkeit, sondern daß die kommunale Tätigkeit das richtige Organ für die Errichtung solcher Logierhäuser ist. Schon die relativ bedeutende Höhe des erforderlichen Anlagekapitals schließt die Errichtung solcher Häuser aus dem Programme der

philanthropischen und genossenschaftlichen Tätigkeit, von zufälligen Ausnahmen abgesehen, aus.

Sie wollen mir noch gestatten, kurz zusammenzufassen, worin ich trotz alledem auch erfreuliche Momente in den Angriffen auf mein Referat sehe. Zunächst ist es mit Freuden zu begrüßen, daß auch die Herren Kommunalvertreter, die gegen mich polemisierten, sich von dem Gedanken durchdrungen zeigten, daß das Wohnungselend eine Krankheit ist, gegen welche die öffentlichen Organe ankämpfen sollen. Weiter ist es mit Freude zu begrüßen, daß alle gegen mich gerichteten Angriffe im wesentlichen nur gegen meine Ausführungen über die kommunalen Autonomisten, nicht aber gegen das, was ich über den Beruf des Reiches sagte, sich richteten. Ich trage deshalb die Gewißheit von hier fort, daß die Forderung einer Erweiterung der Tätigkeit des Reiches nicht mehr von der Tagesordnung verschwinden wird, bis diese Forderung erfüllt ist. Möge sie von einer großen Zahl starker Kämpfer wachgehalten werden, solange es notwendig ist. (Beifall.)

Dr. Jaeger: Der Verlauf des Kongresses hat insofern unsere Erwartungen erfüllt, als wir reichlich Gelegenheit hatten, uns auszusprechen. Jeder hat dabei gelernt, und nicht am wenigsten der Referent und der Korreferent. Ich spreche Herrn Oberbürgermeister Werner verbindlichen Dank aus; für mich persönlich, weil er meine Äußerungen in so liebenswürdiger Weise aufgenommen hat, und dann auch sachlich, weil er gegen den wider die Selbstverwaltung erhobenen Vorwurf Gründe beibrachte, die auch mir manches Neue gesagt haben. Tatsächlich hat er aber zugegeben, daß ich nicht ganz Unrecht hatte; denn er sagte, die Gemeinden seien für ihre Aufgaben nicht immer gerüstet gewesen, aber er hat Gründe dafür beigebracht und — tout comprendre c'est tout pardonner. Der Herr Oberbürgermeister hatte sehr recht, wenn er auch auf die Versäumnisse der Staatsregierung in Preußen hinwies. Auch hier ist man abhängig gewesen von Zeitströmungen, und es ist oft schwer, zu wissen, wie weit man diesen Strömungen nachgeben soll. Aber unter der Herrschaft der gegenwärtigen Zustände hat die Mietskaserne in Deutschland ihren Siegeslauf genommen und ist Deutschland das klassische Land des Bodenwuchers geworden. Das alles soll doch geändert werden. Ich habe niemand einen persönlichen Vorwurf gemacht. Ich weiß sehr wohl, daß die Gemeindevertretungen Produkte des Wahlgesetzes sind, und das Wahlgesetz erschwert es in Preußen, wie in Sachsen, den Gemeindevorständen und den Regierungen, sozialpolitische Gedanken in die Praxis umzusetzen. Ich kann deshalb nur wünschen, daß das Wahlgesetz auf eine breitere Basis in Staat und Gemeinde gestellt werde. Gefreut hat mich, aus allen Äußerungen der Herren Gemeindevertreter, auch wenn Sie meinem Herrn Vorredner scharf zugesetzt haben, zu ersehen, daß überall der ehrliche Wille besteht, vorwärts zu kommen, und das sei der versöhnende Schluß. (Beifall).

Oberbürgermeister **W e r n e r** (persönlich): Es widerspricht meiner Übung, persönlich ein Wort über mich selbst zu sagen. Aber es dürfte mir doch verdacht werden, wenn ich die Bemerkung unwidersprochen lasse, daß Kottbus nichts getan habe.

V o r s i t z e n d e r: Wenn Sie etwas über die Stadt Kottbus sagen wollen, so ist das nicht persönlich.

Oberbürgermeister **W e r n e r**: Ich füge mich dem Ausspruch des Herrn Vorsitzenden und lade den Herrn Privatdozenten Dr. Sinzheimer ein, mit mir nach Kottbus zu kommen.

Th. H a l l g a r t e n (Frankfurt a. M.): Wir sind an einem Punkt der Verhandlungen angelangt, wo der Vorstand darüber seine Freude auszusprechen hat, daß es gelungen ist, das Schifflein glücklich durch die manchmal etwas unruhigen Wogen zu führen. Die überwiegende Anzahl der Teilnehmer hat doch genügendes Interesse für die Aufgaben bewiesen, die uns gestellt worden sind. Es hat sich doch klar gezeigt, daß, um in der Wohnungsfrage vorwärtszukommen, sehr vielerlei Gebiete gleichzeitig zu bearbeiten sind. Wir hatten die Freunde der Wohnungsreform eingeladen und waren uns bewußt, daß ein Kreis von Interessenten aller Art hier zusammenkommen würde. Wir hatten nicht gewagt zu hoffen, daß soviele sich auf dem gemeinsamen Boden zusammenfinden würden, können aber mit Befriedigung sagen, daß aus diesem Kongresse weiterhin Gutes entstehen wird. Im Laufe der Besprechung hat sich gezeigt, daß die großen Fragen der Bodenreform, der Verkehrsreform, der Bauordnungen, der Mietervereine, der Gartenstädte usw. ebensoviele einzelne Gruppen beschäftigen, daß aber alle diese Gruppen gemeinsam arbeiten können auf einem Kongreß, wie es der unsrige ist. Die Schwierigkeiten, die sich dem I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß entgegenstellten, sind doch nicht so ernster Art, daß wir entmutigt worden wären. Wir hoffen deshalb, daß die Arbeit auf einem späteren Kongresse fortgesetzt werden wird. Eine Einladung dazu ist uns ja bereits von Ulm zugegangen; aber wo wir auch zusammenkommen werden, wir werden sicher noch einen größeren Kreis von Mitarbeitern finden. Die vielen Fragen, die hier in die Erörterung hineingeworfen worden sind, die Wünsche für Verbesserung des Gemeindewahlrechts, die Definierung der Rechte und Pflichten der Arbeitgeber, der Wunsch auf die Löhne einzuwirken, die Ledigenheime, die Mitarbeit der Frauen in der Wohnungsfrage, das alles sind Gegenstände, mit denen ein weiterer Kongreß sich zu befassen haben wird. Auch der letzte Gegenstand über die Aufgaben von Reich, Staat und Gemeinde, der die Gemüter so erregt, hat und bei dem auch manche kleine Entgleisung vorgekommen ist, wird uns noch länger beschäftigen. Wenn wir jetzt in den letzten Punkt unserer Tagesordnung eintreten, der noch sehr Interessantes bieten wird, so werden wir zu einem allerseits befriedigenden Schlusse kommen, und ich hoffe, Sie teilen alle mit mir den Wunsch, daß die Arbeit in der Form eines neuen Kongresses in möglichst kurzer Zeit wieder aufgenommen wird. (Lebhafter Beifall).

Dr. von Mangoldt: Ein neuer Kongreß wird doch erst in zwei bis drei Jahren einberufen werden können; damit nun in der Zwischenzeit ein Träger besteht, der in der Lage ist, wiederum eine Einladung ergehen zu lassen, möchte ich vorschlagen, daß Sie den bisherigen Kongreßvorstand in Verbindung mit dem Hauptausschuß des Vereins Reichs-Wohnungsgesetz beauftragen, in der Zwischenzeit die Geschäfte weiterzuführen und in angemessener Frist wiederum einen Wohnungskongreß einzuberufen. (Allgemeine Zustimmung.)

Vorsitzender: Ich stelle fest, daß dieser Vorschlag angenommen ist. Wir kommen nunmehr zum dritten Hauptgegenstand:

Wohnungserstellung und Kapitalbeschaffung.

Da wir heute Abend um 9 Uhr eine öffentliche Versammlung haben, so schlage ich Ihnen vor, die Herren Referenten hintereinander zu hören und morgen früh $8^1/_2$ Uhr zu einer weiteren Sitzung zusammenzutreten.

Die Versammlung stimmt zu.

Den zusammenfassenden Hauptbericht erstattet:

Landrat a. D. Dr. Heydweiller (Denzerheide bei Ems): Geehrte Anwesende! Wohnungserstellung und Kapitalbeschaffung steht auf dem heutigen Programm des Kongresses. In Einzeldarstellungen sollen einige wichtige Reformversuche und Vorschläge vorgetragen werden. Meine Aufgabe ist die Feststellung, welche Finanzquellen insbesondere dem subventionierten sogenannten gemeinnützigen Wohnungsbau heute zur Verfügung stehen, welche Vorschläge gemacht sind, neue Quellen zu erschließen, und endlich zu prüfen, auf welche Weise die Schäden zu beseitigen sind, welche sich aus der bisherigen mangelhaften Art der Kapitalversorgung für den nicht subventionierten Wohnungsbau und aus der unzureichenden Kapitalversorgung des sogen. gemeinnützigen Wohnungsbaues zu Lasten der Mieter ergeben. Hierbei werde ich einen Vorschlag zur Erörterung stellen, wie ohne Änderung der Gesetzgebung die bereits jetzt vorhandenen Mittel der Landesversicherungsanstalten in erheblich erweitertem Umfange der Wohnungserstellung zugänglich gemacht werden können.

Meine Ausführungen machen auf Vollständigkeit keinen Anspruch. Ich bitte dies mit der Kürze der mir zu Gebote stehenden Zeit und dem großen Umfange des behandelten Themas entschuldigen zu wollen.

Dem verehrten Generalsekretär unseres Kongresses, Herrn Dr. von Mangoldt, möchte ich für die mir bezüglich der Behandlung meines Referates gegebenen Fingerzeige an dieser Stelle den besten Dank aussprechen.

Die Beschaffung des Kapitals für Wohnungsbauten erfolgt bisher teils auf privatem Wege, teils sind es öffentliche Gelder, die angesichts der Unzulänglichkeit der privaten Wohnungsherstellung und

der hohen Kosten der Kapitalbeschaffung für dieselbe neuerdings mehr und mehr zur Verfügung gestellt werden.

Für die private Kapitalbeschaffung kommen in Betracht die Hypotheken- und Baugeldbanken, die Feuer-, Lebens- und andere Versicherungs-Gesellschaften, die in großem Umfange ihre Kapitalien auf Hypotheken anlegen, ferner private Geldgeber. Alle diese Quellen sind für den Kleinwohnungsbau zu teuer und stehen demselben außerdem — soweit es sich um solide Verhältnisse handelt — in der Regel nur bis zur mündelsicheren Grenze zur Verfügung.

Über den Umfang, in dem öffentliche Gelder der Wohnungserstellung zur Verfügung stehen, gibt die im Laufe dieses Jahres auf Anregung des Vereins Reichswohnungsgesetz und auf Beschluß des Reichstags erschienene Denkschrift des Reichsamtes des Innern Aufschluß. Sie gibt eine Übersicht über diejenigen Aufwendungen, welche durch das Reich, die Bundesstaaten, die Gemeinden und die Landesversicherungsanstalten zur reichlicheren Beschaffung von Kleinwohnungen für die minderbemittelten Volksklassen getroffen sind.

Hinsichtlich der Beschaffung der Baugelder sei einleitend erwähnt, daß es dem deutschen Verein für ländliche Siedelung (Vorsitzender Reinhold Hülsen-Zehlendorf) vor kurzem gelungen ist, einen provinziellen Zusammenschluß der genossenschaftlichen Wohnorganisationen zwecks Beschaffung von Baugeldern aus der preußischen Zentralgenossenschaftskasse zu erlangen und daß die letztere diesem Zwecke ihre Mittel zur Verfügung stellen will. Damit ist die Baugeldfrage für die sich zu Verbänden zusammenschließenden Genossenschaften gelöst und man darf auf die tatsächliche Entwickelung gespannt sein.

Für den Eigenbau des kleinen Mannes und des Kleinunternehmers kommt, wenn auch beides in noch unzureichendem Umfange, für die Baugeldbeschaffung die Raiffeisen'sche Organisation in Frage, die die persönliche Zuverlässigkeit, auf die schließlich alles ankommt, in Geld zu bewerten gestattet. Allgemein wird hinsichtlich der Beschaffung der Baugelder aber als Regel zu erstreben sein, daß der spätere Hypothekengläubiger gegen Sicherheitshypothek die Baugelder je nach dem Fortschreiten der Arbeiten gibt.

Aus öffentlichen Geldern sind nach der Denkschrift des Reichsamtes des Innern bisher folgende Aufwendungen gemacht:

Die einzelnen Betriebsverwaltungen des Reiches hatten bis in die Mitte des Jahres 1903 einschließlich des Kanalamtes 2553 Wohnungen mit einem Kapitalaufwand von 17 876 000 Mark hergestellt. Die Mieten sind hierbei grundsätzlich so bemessen, daß als Höchstbetrag eine Verzinsung des Grunderwerbes von 3 vom Hundert und des Baukapitals von 4 vom Hundert, davon 1 vom Hundert für Unterhaltung und Amortisation, erzielt wird. Die Mieten müssen aber innerhalb der durch die Einkommensverhältnisse der betreffenden Beamten und Arbeiter bedingten Grenzen liegen und sich im Rahmen der ortsüblichen Sätze bewegen. Außerdem sind seitens des Reiches für eine nach sozialpolitischen Rücksichten zu betätigende Woh-

nungsfürsorge für die Rechnungsjahre 1901 bis 1904 einschließlich 15 Millionen Mark bereit gestellt. Diese Gelder sind bestimmt zur Förderung der Herstellung geeigneter Kleinwohnungen für Arbeiter und gering besoldete Beamte in den Betrieben und Verwaltungen des Reiches, zur Gewährung von Beihülfen an Private, sowie an gemeinnützige Unternehmungen (Bauvereine, Baugenossenschaften, Baugesellschaften), für den Erwerb geeigneten Baugeländes zur Erstellung solcher Wohnungen.

In den Jahren 1901 bis 1903 sind insgesamt 10 365 300 Darlehne an Baugenossenschaften gegeben und außerdem für 2 088 497 Baugrundstücke in Höhe von rund 86 ha erworben worden, welche im Erbbaurechte ausgegeben werden sollen.

Preußen hat zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse von Arbeitern, die an staatlichen Betrieben beschäftigt sind und von geringer besoldeten Staatsbeamten 44 000 000 Mark zur Verfügung gestellt, welche zur Herstellung staatseigener Mietswohnungen und zur Bewilligung von Baudarlehen bestimmt sind.

Im Königreich Bayern sind an Baugenossenschaften insgesamt 5 402 200 Mark als staatliche Baudarlehne gegeben worden und zwar zur Förderung der Wohnungsverhältnisse des Personals der Staatseisenbahnverwaltung. Mit Hilfe dieser Baudarlehne sind in 161 Häusern 1266 Wohnungen errichtet worden.

Im Königreich Sachsen waren im Jahre 1902 rund 4000 eisenbahnfiskalische Wohnungen für Beamte und 900 für Arbeiter vorhanden; weitere Staatsmittel zur Förderung der Herstellung von Kleinwohnungen waren dagegen nicht zur Verfügung gestellt.

Württemberg hat sich ebenfalls darauf beschränkt, für die Erstellung von Dienstwohngebäuden für das Personal der Eisenbahnverwaltung erhebliche Staatsmittel bereit zu stellen.

Ebenso das Großherzogtum Baden.

Das Großherzogtum Hessen hat durch Gesetz vom 6. August 1902 die Landeskreditkasse geschaffen, welche Gemeinden und weiteren Kommunalverbänden zur Erbauung von Kleinwohnungen Darlehne bis zum vollen Betrage des Grunderwerbes und der Baukosten gewährt.

Bauvereine können unmittelbar Darlehne nicht erhalten, wohl aber durch Vermittelung der Gemeinden, in welchem Falle das Darlehn $^{9}/_{10}$ der Anschaffungskosten nicht übersteigen darf. Die Gemeinde kann durch Erkenntnis des Kreisausschusses zur Wohnungsfürsorge für verpflichtet erklärt werden, wenn ein auf andere Weise nicht zu beseitigender Mangel an Kleinwohnungen besteht.

Ferner ist in Hessen durch Gesetz vom Juli 1902 die hessische Hypothekenbank mit einem Grundkapital von 4 600 000 Mark durch die Regierung errichtet. Die Gewinnbeteiligung ist auf 4 vom Hundert begrenzt.

Mittelbar beschafft sie sich das erforderliche Kapital durch Herausgabe von Hypotheken-Pfandbriefen nach den Bestimmungen des Reichshypothekengesetzes.

Der Zweck der Bank ist, die Förderung des ländlichen und städtischen Realkredits und die Entschuldung des ländlichen und städtischen Grundbesitzes im Großherzogtum Hessen durch Gewährung von unkündbaren Amortisationsdarlehnen gegen mäßigen Zinsfuß, insbesondere auch an die kleineren Landwirte und Gewerbetreibenden, daneben allgemeine Beförderung des Kommunalkredits.

Der Zinsfuß der von der Bank ausgegebenen Darlehne beträgt zur Zeit $3^3/_4$ %, die Tilgung mindestens $^1/_2$ %.

Die Bank wird zur Hebung des soliden Bauunternehmertums und damit zur Förderung der Bautätigkeit nach dem Urteil der Denkschrift wesentlich beitragen, und dies wird auch allmählich zu einer Bereicherung des Kleinwohnungsmarktes führen.

Auch das Großherzogtum Mecklenburg-Schwerin hat für Eisenbahnbeamte Dienstwohnungen hergestellt, daneben bereits seit dem Jahre 1846, besonders umfangreich aber im Jahre 1902 zu sehr billigem Preise bei den Feldregulierungen auf Errichtung sogenannter „Häuslereien" hingewirkt.

In Oldenburg gewährt der staatliche Landeskulturfonds die Bürgschaft für Darlehne, welche die Landesversicherungsanstalt Oldenburg zur Seßhaftmachung landwirtschaftlicher Arbeiter in gesundheitlich einwandfreien Häusern bis zum vollen Brandkassenwert der Gebäude zu einem Zinsfuß von 3% gewährt.

Das Herzogtum Braunschweig gewährt Bauprämien für solche Gebäude, welche in Landgemeinden von Personen des Arbeiterstandes zur Deckung ihres eigenen Wohnungsbedürfnisses und desjenigen der Mieter gleichen Standes errichtet werden.

Das Herzogtum Sachsen-Meiningen gibt gleichfalls zu niedrigem Zinsfuß Darlehne zur Verbesserung der Wohnungen Unbemittelter, allerdings bisher nur in geringem Umfange.

Die Regierung des Herzogtums Sachsen-Koburg-Gotha hat in zwei Fällen durch Gewährung eines billigen Darlehens den Kleinwohnungsbau unterstützt.

In Schwarzburg-Sondershausen ist zur Erleichterung der Beschaffung billiger Wohnungen für die minderbemittelten Bewohner des Landes aus der fürstlichen Schatulle zunächst die Summe von 50000 Mark zur Verfügung gestellt worden.

Auch in Schwarzburg-Rudolstadt werden wenigbemittelten Personen verzinsliche und unverzinsliche Darlehne zu Bauzwecken in größeren und kleineren Beträgen gegeben.

In der freien und Hansa-Stadt Lübeck hat eine unmittelbare Beschaffung von Wohnungen durch den Staat in erheblichem Umfange bisher nicht stattgefunden, wohl aber ist gemeinnützigen Bauvereinen ein Darlehen von 150000 Mark zu $3^1/_2$% Zinsen gegeben, und der Staat hat ferner aus öffentlichem Grund und Boden Bauplätze für Arbeiterwohnungen zu äußerst niedrigem Preise abgegeben und zwar zu Bedingungen, welche verhüten sollen, daß während des Verlaufes von

40 Jahren von dem verkauften Grundstück ein den sozialpolitischen Absichten des Kaufes zuwidergehender Gebrauch gemacht werde.

In Bremen sind gleichfalls direkte Maßnahmen des Staates nicht zu verzeichnen, da eine rege gemeinnützige Tätigkeit das Bedürfnis nach staatlichem Eingreifen nicht fühlbar werden ließ.

Die freie und Hansa-Stadt Hamburg hat dagegen das Gesetz vom 21. Mai 1902 zur Förderung des Baues kleiner Wohnungen erlassen. Dasselbe ermächtigt die Finanzdeputation, Grundstücke zum Zwecke der Bebauung mit kleinen Wohnungen in öffentlicher Versteigerung zu verkaufen und zur Errichtung der betreffenden Häuser Darlehne zu gewähren.

An Stelle des Kaufpreises kann eine auf 4 % bemessene Rentenschuld treten, zur Gewährung von Darlehen stehen 200 000 Mark zur Verfügung, dieselben werden zu 4 % verzinst und bis zu 75 % des Feuerkassenwertes gegeben. Rückzahlung auf Wunsch des Käufers nach 10 Jahren in Jahresraten von 10 %. Sofortige Rückforderung vorbehalten, wenn Grundeigentümer den hinsichtlich der Beschaffenheit von Wohnungen getroffenen Vereinbarungen zuwiderhandeln.

In Elsaß-Lothringen pflegt bei einer behördlichen Genehmigung größerer Betriebe auf Grund des § 6 der dortigen Gewerbeordnung dem Unternehmer regelmäßig die Bedingung auferlegt zu werden, im Falle des Bedürfnisses für Herstellung von Arbeiterwohnungen zu sorgen.

Es würde zu weit führen, im Einzelnen die Fürsorgetätigkeit der Gemeinden im deutschen Reiche für Vermehrung von Kleinwohnungen zu erörtern. Dieselbe äußert sich in mannigfaltiger Weise, teils durch Bau von Kleinwohnungen in eigener Regie, teils durch Übernahme von Bürgschaften, teils durch Beteiligung an gemeinnützigen Baugenossenschaften, teils durch Gewährung von Darlehen, endlich auch durch Beschaffung von Baugelände und Veräußerung desselben zu angemessenen Preisen oder Vergebung desselben in Erbpacht.

Die Denkschrift des Reichsamts des Innern läßt erkennen, daß die Beteiligung der Gemeinden in den beiden Provinzen Rheinland und Westfalen die der übrigen Gemeinden des deutschen Reiches ganz erheblich hinter sich läßt. Nach derselben haben in der Rheinprovinz 84 Städte und Gemeinden zusammen 8 120 646 Mark für Kleinwohnungen aufgebracht, in Westfalen 44 Städte zirka 3 Millionen Mark. Wenn diese Summen auch im Vergleiche zum Bedarf gering sind, so zeigen sie doch die grundsätzliche Bereitschaft der Gemeindevertretungen zur Förderung des Kleinwohnungsbaues und eröffnen dadurch vielversprechende Aussichten für die Zukunft.

Besonders hervorzuheben ist der Verein „Arbeiterheim" in Bielefeld, welcher unter Leitung seines warmherzigen und weitblickenden Führers, des Pastors von Bodelschwingh, mit einem Kostenaufwand von $1\frac{1}{2}$ Millionen Mark allein 340 Wohnungen zu Eigenbesitz hergestellt hat.

Eine Erwähnung verdient auch die Fürsorgetätigkeit verschiedener preußischer Landkreise, so: Saarbrücken, Saarburg, Wittlich, Düren,

Blumenthal, Merzig, Obertaunus- und Unterwesterwaldkreis. Es kommt hier das Bedürfnis zum Ausdruck, daß auf dem Lande an Stelle der zum großen Teil wenig leistungsfähigen kleinen Gemeinden der nächst höhere Kommunalverband die soziale Aufgabe der Unterstützung des Kleinwohnungsbaues übernimmt.

In ganz hervorragendem Umfange haben große Städte, insbesondere des Westens unseres Vaterlandes, die Förderung des Kleinwohnungsbaues in die Hand genommen. Ich erwähnte Straßburg, Köln, Düsseldorf, und in erster Linie Frankfurt a. M., welches insofern bahnbrechend vorgegangen ist, als es die Förderung des Baues kleiner Wohnungen durch private Tätigkeit auf streng wirtschaftlicher Grundlage auf sein Panier geschrieben und dadurch den Kern der Sache getroffen hat. Abgesehen davon, daß die Stadt für städtische gering besoldete Angestellte und Arbeiter Häuser mit kleinen Wohnungen in verschiedenen Stadtteilen errichtet hat, hat sie sich an Unternehmungen beteiligt, welche die Erschließung von Baugelände für den Kleinwohnungsbau und die Herstellung von Häusern mit kleinen Wohnungen bezwecken. Sie hat mit Baugenossenschaften Verträge abgeschlossen, nach welchen die Stadt die Garantie für die von den Gesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen gegen Verpflichtung zur Erstellung von Kleinwohnungen und gegen Gewinnbeteiligung übernommen hat. Ferner macht die Stadt ihren ausgedehnten Grundbesitz und denjenigen verschiedener, ihrer Aufsicht unterstehender öffentlicher Stiftungen im Wege des Erbbaurechts zu billigen Bedingungen für den Wohnungsbau — und zwar auch Privaten für größere eigene Wohnungen — zugänglich. Die Baugelder können von der Stadt gegen hypothekarische Belastung des Erbbaurechtes bis zu einer Beleihungsgrenze von 90% des Bauwertes beliehen werden.

Vor wenigen Wochen ist der außerordentlich interessante Bericht des Herrn Dr. Franz Adler über die Wohnungsverhältnisse und Wohnungspolitik der Stadt Frankfurt a. M. erschienen, dessen Studium nicht dringend genug empfohlen werden kann.

Er zeigt, wie sehr eine einsichtige, von großen gemeinnützigen Gesichtspunkten geleitete Gemeindeverwaltung im Besitze der nötigen Machtfaktoren imstande ist, wirklich einschneidend die Wohnungsverhältnisse ihres Bezirks zu verbessern, und wie wichtig es ist, die leider vielfach noch zur Seite stehenden Gemeindevertretungen zur Mitwirkung heranzuziehen.

Die Fürsorgetätigkeit der Landes-Versicherungsanstalten wird von Herrn Landesrat Dr. Liebrecht später erörtert werden. Auszusprechen ist, daß sie bisher die mächtigsten Förderer gewesen sind. Hier kann ich mich daher darauf beschränken anzuführen, daß insgesamt 190½ Mill. Mark zur Förderung des Kleinwohnungswesens von denselben bis zum Ende des Jahres 1908 ausgeliehen sind. Allerdings lagen hiervon nur 19 Millionen außerhalb der Mündelsicherheit. Nach Lage der Gesetzgebung stehen für diese Zwecke bis zu 461 Mill. Mark zur Verfügung: Hier liegt also noch eine reiche Hülfsquelle unerschlossen. Aufgabe des Kongresses muß

es sein, auf ihre Nutzbarmachung durch Beeinflussung der öffentlichen Meinung hinzuarbeiten. Ich komme darauf gleich zurück.

Hinsichtlich der Beteiligung der Sparkassen gibt der preußische in die Denkschrift des Reichsamts des Innern aufgenommene Bericht keine Zahlen, sondern beschränkt sich auf die allgemeine Bemerkung, daß die kommunalen Sparkassen die Bestrebungen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der minderbemittelten Bevölkerungskreise vielfach dadurch unterstützen, daß sie Hypothekengesuche auf Häuser mit kleinen Wohnungen vorzugsweise berücksichtigen, auch für solche Hypotheken günstige Bedingungen gewähren, daß ferner in den Provinzen Hannover und Westfalen und in der Rheinprovinz die Sparkassen in erheblichen Umfang die Vermittlung von Darlehen der Landesversicherungsanstalt übernommen haben, und daß endlich in der Provinz Hannover am 1. Januar 1903 an dem Darlehnsvermittlungsverkehr 14 Sparkassen beteiligt waren, die 1 231 848 Mark in 391 Einzelbaudarlehen ausgeliehen hatten.

Gerade diejenigen Bevölkerungskreise, welche durch den Wohnungsmangel am härtesten betroffen werden, der kleine Bürgerstand einschließlich der Arbeiter mit einem Jahreseinkommen bis zu 2000 Mk., sind die Sparer der Sparkassen. Die Verwertung des Sparkassengeldes für den Kleinwohnungsbau ist daher innerlich begründet und insofern, als es sich um sehr große Summen handelt, praktisch von durchschlagender Bedeutung. Da außerdem die Gemeinden die Garantie für die Sicherheit der Sparkassengelder haben, so ist diese Beteiligung ein wirksames Mittel, das Interesse der Gemeinde an einer guten Wohnungspolitik zu stärken.

Auf der anderen Seite muß Sicherheit der Spargelder der oberste Gesichtspunkt für die Anlage bleiben: dies führt dahin, die Anlage der Sparkassengelder in bis 60 % beleihenden Pfandbriefen von Hypothekenbanken für den Kleinwohnungsbau und unmittelbar nur für erste Hypotheken im Bereiche ihres Tätigkeitsgebietes anzustreben.

Brandts berechnet, daß sämtliche Bauvereine Deutschlands im Verlaufe von etwa 10 Jahren bis zum Jahre 1899 24 000 Wohnungen hergestellt haben — gegenüber einem Bedarf von 1 600 000 für den ganzen Zeitraum. Also noch nicht der 66ste Teil. Wenn auch in den letzten fünf Jahren aller Wahrscheinlichkeit nach eine ganz erhebliche Steigerung der Tätigkeit der Bauvereine eingetreten ist, so bleibt jedenfalls auf Jahre hinaus der minderbemittelte Teil des deutschen Volkes auf den allgemeinen Wohnungsbau angewiesen und leidet unter den Mißständen. Hiernach erscheint es unbedingt notwendig, einmal die Kapitalquellen für den Kleinwohnungsbau reichlich zu vermehren — dann aber den Begriff des mit öffentlichen Mitteln zu fördernden gemeinnützigen Kleinwohnungsbaus auf den gewerblichen und privaten Wohnungsbau soweit auszudehnen, als es möglich ist, den gemeinnützigen Charakter der Wohnung dauernd zu sichern. Hiervon später.

Der jährliche Mehrbedarf an Kleinwohnungen im deutschen Reiche entspricht bei rund 3000 Mark Herstellungskosten einem Kapitalaufwand

von jährlich 500 Millionen. Soll dem Mieter oder Eigenbesitzer der Wohnung diese zu einem der Verzinsung der Herstellungskosten entsprechenden Preise zur Verfügung gestellt werden und kann erfahrungsgemäß die Miete nur dann im richtigen Verhältnis zu dem Einkommen stehen, wenn Spekulationsgewinne und zu hohe Verzinsung ausgeschlossen werden, so muß das zum Kleinwohnungsbau benötigte Kapital auf dem Wege der Organisation des Kredits geschafft werden. Geht man davon aus, daß 15 % von dem Bauherrn aufzubringen sind, so müssen 85% von den berechneten 500 Millionen oder 425 Millionen Mark von der Volkswirtschaft jährlich flüssig gemacht werden.

Ein Vergleich der früher aufgezählten bisher für den gemeinnützigen Wohnungsbau bereit gestellten Kapitalien mit dieser Summe zeigt, in wie geringem Umfange bisher der Bedarf gedeckt wird und wie absolut notwendig es ist, die öffentliche Hülfe auf den soliden, gewerblichen Wohnungsbau und den Eigenbau auszudehnen.

Welche enormen Kapitalien in dem gewerblichen Wohnungsbau und im privaten Hausbesitz tatsächlich festgelegt sind, ergibt die Tatsache, daß die deutschen Hypothekenbanken über 8 Milliarden in Hypotheken angelegt hatten und daß die Anlage der Versicherungsgesellschaften in Hypotheken diese Summe noch übersteigt.

Eine Organisation, welche außerdem der Entschuldung des städtischen Grundbesitzes dienen soll, muß mit sehr großen Zahlen rechnen. Es ist daher ohne Weiteres verständlich, daß in der Literatur und in öffentlichen Versammlungen von Vertretern der Wissenschaft und der Praxis zahlreiche Vorschläge gemacht sind, welche die Frage der Geldbeschaffung für die Wohnungserstellung lösen wollen.

Im Wesentlichen kommen folgende Vorschläge in Betracht. Der Verein Reichswohnungsgesetz will den öffentlichen Kredit für die Geldbeschaffung heranziehen, will staatliche oder provinzielle Baubanken als Organe für die Kreditgewährung schaffen. Auch der bekannte Reformplan von Schäffle und Lechler verlangt ein finanzielles Eintreten des Reiches oder der Einzelstaaten, soweit Wohltätigkeit, Gemeinnützigkeit und private Bautätigkeit nicht ausreichen. Es sollen staatlich garantierte Inhaberpapiere ausgegeben und in diesen die Kapitalien der Versicherungsanstalten, Sparkassen, Stiftungen und sonstiger öffentlicher Fonds angelegt werden. Als Organ soll eine staatliche Baupfandbriefanstalt gegründet werden, die zunächst nur an gemeinnützige Bauvereine gegen Hypothekenbestellung das erforderliche Baukapital gibt und einer ausgedehnten Aufsicht des Staates unterliegen soll. Staatliche Wohnungskommissionen sollen die Organe der Baubank resp. der Pfandbriefanstalt sein, bestehend aus Verwaltungs-Baubeamten, Gemeindevertretern und Vertretern der interessierten Berufskreise. Die Regierung soll diese Kommission ernennen, welcher auch die Herstellung und Vermietung kleiner Wohnungen, da, wo private und gemeinnützige Tätigkeit auf diesem Gebiete das Bedürfnis nicht deckt, obliegen soll. Glückliches Land, dessen Regierung das leistet!

Landesrat Brandts-Düsseldorf befürwortet entweder für Preußen ein staatliche Baubank, analog der Zentralgenossenschaftskasse, der durch Anleihegesetze staatliche Mittel nach Bedarf überwiesen werden sollen, oder aber eine für einen größeren Kommunalverband errichtete, ebenfalls mit Anleihemitteln dotierte Bank. In beiden Fällen soll die Hergabe auf gemeinnützige Baugesellschaften beschränkt bleiben, die Beleihung soll bis zu 70 % des Haus- und Grundstückswertes erfolgen.

Koska, der Vorsitzende des Beamten-Wohnungsvereins Berlin, hat auf dem diesjährigen 8. Verbandstage der auf Grundlage des gemeinsamen Eigentums stehenden Genossenschaften nachgewiesen, daß die bestehenden Finanzquellen nicht ausreichen.

Die Tätigkeit Preußens und des Reiches sei nach ihrem Anwendungsgebiet beschränkt, die Versicherungsanstalten seien, soweit sie von der Befugnis Gebrauch machen, ihr Vermögen bis zur Hälfte, unter Überschreitung der Grenze der Mündelsicherheit, in Grundstücken anzulegen, soweit sie also den Kleinwohnungsbau unterstützen, mit ihren Mitteln zu Ende, während andere Versicherungsanstalten sich zurückhielten.

Die Sparkassen kämen nur bis zu 50 % in Betracht und hätten als Gemeindeinstitute im Allgemeinen wenig Neigung, Baugenossenschaften zu unterstützen; die Hypothekenbanken, die Feuer- und Lebensversicherungs-Gesellschaften auch nur selten, da sie meist zu hohe Zinsforderungen stellten und weil auch die Taxgebühren und Abschlußprovisionen das Geld noch verteuerten.

Es bleibe für die ersten Hypotheken noch der allgemeine Geldmarkt, der aber den Baugenossenschaften mangels Verbindungen selten zur Verfügung stehe. An sich komme der höhere Zinssatz nicht in Betracht, da ein Bauverein bestehen könne, auch wenn er die landesüblichen Zinsen bezahle.

Die Beschaffung der ersten Hypotheken bleibe für jüngere und kleinere Baugenossenschaften eine große Sorge. Noch schwieriger gestalte sich, abgesehen von der vorerwähnten Hülfe des Reiches, des Staates und weniger Versicherungsanstalten die Beschaffung der zweiten Hypotheken.

Koska hält unter eingehender Besprechung der zur Deckung dieses Mangels gemachten Vorschläge, insbesondere des Vorschlages Seibel, die Einsetzung des provinziellen Kredits zur Finanzierung einer Baubank für unbedingt notwendig. Ferner will er den Realkredit der Baugenossenschaften staatlich in ähnlicher Weise organisieren, wie dies mit dem Personalkredite durch die Preußische Zentralgenossenschaft geschehen ist und zwar durch Einschiebung von Garantieverbänden zwischen eine Zentralstelle und die einzelnen Baugenossenschaften. Diese soll das Baugeld und die Hypothek bis zu 90% geben.

Hierzu ist zu bemerken, daß die Provinzen die Garantie für die Landes-Versicherungsanstalten gesetzlich leisten, daß also der Koska'sche Vorschlag durch erweiterte Kapitalhergabe seitens der Landes-Versicherungsanstalten ohne weiteres verwirklicht wird.

Ein weiterer durchführbarer Vorschlag gelangte im Jahre 1899 im preußischen Abgeordnetenhause zur Verhandlung, welcher durch eine Abänderung des Gesetzes betreffend die Förderung der Errichtung von Rentengütern vom 7. Juli 1891 und Ausdehnung der Anwendbarkeit derselben auf die Schaffung von Arbeiterwohnungen mit Gartenland in der Mindestgröße von $^1/_2$ Morgen die Ansiedlung der gering bemittelten Volksklassen mit Eigenbesitz auf dem Lande in großem Umfang ermöglichen sollte.

Diesem Vorschlage, der von dem Verein „Arbeiterheim" in Bielefeld ausging, widersprach leider der damalige Finanzminister und legte dabei zugleich die Gesichtspunkte dar, welche auch den vorher erwähnten Vorschlägen gegenüber, soweit sie eine finanzielle Beteiligung des Staats erstreben, maßgebend für die Stellungnahme der Regierung sein dürften. Er führte aus, daß der Antrag die Verantwortlichkeit des Gesamtstaates für das gesamte Wohnungswesen im Lande bedeute, und dies könne viele Milliarden erfordern. Der Antrag sei daher in seiner finanziellen Tragweite nicht zu übersehen und unannehmbar. Gleichwohl fanden die Anträge die Annahme des Abgeordnetenhauses, während das Herrenhaus dieselben ablehnte. Der Antrag wurde im Jahre 1903 wieder aufgenommen, die Regierung verhielt sich aber wie im Jahre 1899 und 1900 mit dem Hinweis darauf ablehnend, daß die Tätigkeit des Staates und der Behörden jedenfalls zunächst nach anderer Richtung hin sich bewege und weiter auszugestalten sei.

Für ein finanzielles Eintreten vom Reiche oder Staat für den allgemeinen Kleinwohnungsbau sind hiernach die Aussichten für absehbare Zeit so wenig günstig, daß sie für die notwendige alsbaldige praktische Lösung der Geldfrage zur Zeit nicht in Betracht kommen, unbeschadet der Pflicht aller Wohnungsreformer, den für richtig erkannten Weg durch die zur Belehrung und Aufklärung der öffentlichen Meinung gegebenen Mittel weiter zu verfolgen.

Inwieweit die vorgenannten Vorschläge verwirklicht werden, kann heute niemand sagen. Es wird dies um so eher geschehen, je mehr dieselben auf bestehende Organisationen aufbauen und mit den gegebenen wirtschaftlichen und politischen Machtverhältnissen rechnen.

Ist doch das gesamte soziale Leben kein Mechanismus, den ein geschickter sozialpolitischer Handwerker einrichtet, sondern ein Organismus, der nach inneren Gesetzen wächst und durch lebendige innere Kräfte zur Entwicklung gelangt. Auf der Verkennung dieser Wahrheit beruht der Mißerfolg manches vor dem Forum des Verstandes unanfechtbaren Vorschlages.

Auf dem Boden der bestehenden Verhältnisse, des Erreichbaren, stehen die von Landesrat Liebrecht in seiner Broschüre „Reichshülfe für die Errichtung kleiner Wohnungen" gemachten bedeutsamen Vorschläge. Da der Verfasser selbst heute über einen Weg zur Geldbeschaffung berichten will, glaube ich, meinerseits auf eine Erörterung dieser Vorschläge verzichten zu müssen.

Dagegen sind von mir noch anzuführen die Vorschläge von Oberbürgermeister Adickes in der Broschüre: Förderung des Baues kleiner Wohnungen durch die private Tätigkeit auf streng wirtschaftlicher Grundlage, in Bd. 6 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Der Verfasser geht davon aus, daß Darlehen auf erste Hypotheken, d. h. solche bis zur Grenze der Mündelsicherheit in der Regel unschwer zu erlangen sind. Für die zweite Hälfte des Baukapitals soll durch kommunale Baukassen gesorgt werden. Als Darlehnsnehmer soll jeder zugelassen werden, der Kleinwohnungen erbaut, auf städtischen Grund und Boden ein Erbbaurecht erwirbt und $^1/_{10}$ des Baukapitals aus eigenen Mitteln aufbringt.

Das Ergebnis meiner bisherigen Ausführungen läßt sich dahin zusammenfassen, daß reiche Mittel bisher dem sogenannten gemeinnützigen Wohnungsbau zugeflossen sind — aber bei weitem nicht genug.

Die gemachten und noch zu machenden Vorschläge zur Vermehrung der Mittel eröffnen den freundlichsten Blick in die Zukunft. Aber die Wohnungsnot drängt. Es sind jährlich etwa 160 000 Wohnungen herzustellen — der Löwenanteil fällt also der privaten Initiative zu: dem Bauunternehmer und dem Eigenbau. Davon, daß auch diese billige Wohnungen nur herstellen können, wenn sie billiges Geld haben, ist aber nie die Rede. „Offiziell" ist ihre Arbeit von der öffentlich-rechtlichen Fürsorge ausgeschlossen.

Die Bestrebungen, durch Errichtung provinzieller, den Landschaften nachgebildeter Pfandbriefinstitute das Kapitalangebot zu erweitern, haben in Schlesien bereits zu einem Erfolg geführt — es bleibt aber fraglich, ob dieses Mittel ausreicht, um die ungünstigen Bedingungen zu beseitigen, unter denen der gewerbliche Wohnungsbau zum Schaden der Mieter arbeitet. Jedenfalls sind die Interessen des soliden, gewerblichen, privaten und des gemeinnützigen Wohnungsbaus dieselben, und nichts würde die Wohnungsnot schneller beseitigen, als wenn die Streitaxt begraben würde und beide Gruppen sich zusammenschließen wollten gegen den gemeinsamen Feind: die spekulative Ausnutzung des Bodens und der Mieter.

Der in den ersten Tagen des August in Breslau versammelte Haus- und Grundbesitzertag hat in seiner Schlußresolution sich zwar nicht grundsätzlich gegen die Baugenossenschaften ausgesprochen und die Bestrebungen des Staates und Privater, den Minderbemittelten ein menschenwürdiges Dasein bezüglich angemessener Wohnräume zu beschaffen, nicht bekämpft, wohl aber dagegen Front gemacht, daß Reich, Staat und Gemeinden den Baugenossenschaften Vorteile gewähren, die anderen Hausbesitzern und Hauserbauern verweigert werden.

Der Innungsverband deutscher Baugewerkmeister gab seine Sympathie kund für ein energisches Vorgehen gegen das Baugenossenschaftswesen, soweit es gegenüber dem Haus- und Grundbesitz Privater und dem Baugewerbe bevorzugt wird. Tatsächlich steht fest und wird von allen Seiten anerkannt, daß die gewerbsmäßige Bautätigkeit nicht vermocht hat, eine hinreichende Zahl gesunder Kleinwohnungen herzustellen. Die

Ursachen liegen auf der einen Seite in Verhältnissen der Wohnungssuchenden: häufigem Wohnungswechsel, schlechter Wohnungshaltung, unpünktlicher Mietzahlung und der dadurch bedingten Erhöhung der Miete, um sich für die Ausfälle schadlos zu halten; sie liegen ferner in der durch die Grundstücksspekulation herbeigeführten Verteuerung der Wohnungserstellung, und sie liegen endlich in dem Mangel an Baukapital, an dem durchgängig der kleine gewerbliche Bauunternehmer leidet. Wenn in Berlin z. B. nach den amtlichen Erhebungen 80028 Einzimmerwohnungen mit rund 400000 Einwohnern vorhanden sind, im Durchschnitt also auf jeden Raum dort 5 Personen kommen, wenn in München fast die Hälfte der Wohnungen als gesundheitsschädlich, in Barmen 54,8 % als zu dicht bewohnt bezeichnet werden, so ist es höchste Zeit zu handeln.

Die Frage, ob es berechtigt und notwendig ist, den gewerblichen Wohnungsbau und den Eigenbau des kleinen Mannes von den Vorteilen auszuschließen, welche die organisierte Gemeinschaft dem kleinen Wohnungsbau heute mehr und mehr zuwendet, wird seltsamer Weise in der Wohnungsliteratur und in den öffentlichen Verhandlungen über die Wohnungsfrage kaum behandelt. Es scheint als selbstverständlich angenommen zu werden, daß der gewerbliche Wohnungsbau sowohl wie der Eigenbau von Kleinwohnungen von dem Vorteil der öffentlichen Wohnungsfürsorgetätigkeit ausgeschlossen werden muß. Dies zeigt besonders die Entwicklung des Begriffes des gemeinnützigen Wohnungsbaues und die grundsätzliche Beschränkung der bisher für Kleinwohnungen flüssig gemachten Kapitalien auf die diesem Begriffe entsprechende Bauherstellung.

Für den Begriff des gemeinnützigen Wohnungsbaues ist das preußische Stempelsteuergesetz vom 31. Juli 1895 maßgebend geworden. Dasselbe befreit von der Stempelsteuer Aktiengesellschaften, Genossenschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, deren durch Statut bestimmter Zweck ausschließlich darauf gerichtet ist, unbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen zu billigen Preisen zu verschaffen, und deren Statut die an die Gesellschafter zu verteilende Dividende auf höchstens 4 % ihrer Anteile beschränkt, auch den Gesellschaftern für den Fall der Auflösung der Gesellschaft nicht mehr als den Nennwert ihrer Anteile zusichert, den etwaigen Rest des Gesellschaftsvermögens aber für gemeinnützige Zwecke bestimmt. In der Literatur versteht z. B. Albrecht unter gemeinnützigem Wohnungsbau alle Bestrebungen, welche darauf gerichtet sind, ohne die Nebenabsicht des Erwerbes die Wohnungsverhältnisse durch den Bau von Kleinwohnungen zu verbessern.. Brandts verlangt für Anwendbarkeit des Begriffes „Gemeinnützigkeit“ einen nur mäßigen Gewinn aus Hausbau, Hausmiete und Hausverkauf, in bautechnischer Richtung ein dem Zwecke entsprechendes Äußeres und Inneres, allen hygienischen und moralischen Ansprüchen genügende Einrichtungen, dauernde Ausschließung der Spekulation und bei Arbeitgebern die Fürsorge, daß mit der Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht auch die Endigung des Wohnungsrechtes ver-

bunden ist. Den Wohnungsbau durch einzelne Arbeiter für sich selbst will Brandts nur dann als gemeinnützig anerkannt wissen, wenn gewisse bauliche Benützungsbeschränkungen beobachtet werden.

Die vorstehend skizzierte Begriffsbestimmung des gemeinnützigen Wohnungsbaues hat bereits jetzt eine außerordentlich umfassende praktische Bedeutung erlangt. So beschränkt der Wohnungsfürsorgefonds des deutschen Reiches die Gewährung von Darlehen auf die in oben erwähnter Gesetzesbestimmung genannten Vereinigungen. Das Gleiche gilt von den durch das Gesetz vom 13. August 1895 für das Königreich Preußen zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zur Verfügung gestellten Staatsmitteln und mit geringen Abweichungen von folgenden Versicherungsanstalten: Ostpreußen, Westpreußen, Pommern, Posen, Schlesien, Schleswig-Holstein, Oberbayern, Großherzogtum Hessen und Hansa-Städte.

In dem preußischen Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse ist im Artikel 1 bis 5 insofern eine Erweiterung des Begriffes der Gemeinnützigkeit eingetreten, als ein teilweiser Erlaß der Straßenkosten-Beiträge neben den im Besitz gemeinnütziger Vereinigungen befindlichen Wohngebäuden auch solchen zugestanden wird, die ausschließlich von Arbeitern und diesen wirtschaftlich gleichgestellten Personen oder außer ihnen nur von höchstens zwei anderen derartigen Familien bewohnt werden.

Die meisten Versicherungsanstalten gewähren auch an Private unmittelbar Darlehen, ein Teil derselben an Arbeitgeber und an Privatunternehmer nur bis zur mündelsicheren Grenze, und nur, soweit sie Versicherte sind. Die rühmlichst bekannte Versicherungsanstalt Hannover gibt bis zu $66^2/_3$ % des Bau- und Platzwertes unter der Voraussetzung, daß der Empfänger sich unter gewissen Bedingungen verpflichtet, einem Mieter das Eigentum zu übertragen. Oberfranken und Mittelfranken geben bis zu 50 bezw. 60% des Bau- und Platzwertes auch an Unternehmer, Elsaß-Lothringen gibt an solche nur mündelsichere Darlehen.

Tatsächlich sind also bisher die für den sogenannten gemeinnützigen Wohnungsbau aufgebrachten Kapitalien dem privaten Unternehmertum in kaum nennenswerter Weise unmittelbar zu Gute gekommen. Das Gleiche gilt für den Bau von Privatleuten für eigenen Bedarf.

Mittelbar kann eine Erleichterung der Beschaffung von eigenen Wohnungen allerdings dadurch eintreten, daß das Eigentum aus der Hand von Korporationen, Stiftungen und Bauvereinen auf Private übergeht. Dieser Fall wird auch in den Darlehnsbedingungen des Wohnungsfürsorge-Fonds des deutschen Reiches bei der Bewilligung an diejenigen Genossenschaften vorgesehen, welche die von ihnen erworbenen Häuser ihren Mitgliedern zum eigenen Erwerb überlassen. Die Genossenschaften dieser Art haben aber bei Empfang von Reichsdarlehen bestimmte Verpflichtungen zu übernehmen, die als Gebrauchs- und Nutzungsbeschränkungen im Falle des Verkaufs in das Grund-

buch einzutragen und geeignet sind, die dauernde Erhaltung der Häuser als Wohnhäuser für die gering bemittelte Bevölkerung zu sichern. Insbesondere gilt das hinsichtlich der Höhe der Mieten.

Ferner ist in das Grundbuch ein Wiederverkaufsrecht zu ursprünglichem Verkaufspreis unter Berücksichtigung etwaiger Wertverminderung oder -Vermehrung einzutragen. Der letztgenannte Weg ist geeignet, eine Brücke zu schlagen zu der unbedingt notwendigen Unterstützung des gewerblichen und privaten Kleinwohnungsbaues durch reichliches und billiges Baukapital und damit zu der mehr und mehr in der öffentlichen Meinung zur Geltung durchdringenden Auffassung, die der Oberbürgermeister Adickes am 23. April 1900 zu Frankfurt a. M. in der ersten Versammlung des dortigen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens dahin präzisiert hat, daß die private Unternehmertätigkeit für den Wohnungsbau vollständig unentbehrlich ist und daß der Kernpunkt der Wohnungsfrage der ist: „Wie fördern wir neben der Bekämpfung der ungesunden Spekulation ein kräftiges und gesundes Unternehmertum?"

In dem Bericht über die zweite Hauptversammlung des Ernst Ludwig-Vereins am 28. Mai 1903 hat Herr Landesrat Brandts das Verhältnis des gemeinnützigen zum gewerblichen Wohnungsbau in interessanter Weise besprochen und als charakteristisch für die gemeinnützige Bautätigkeit die Gegenleistung hingestellt, welche für die gewährten öffentlichen Vergünstigungen zu leisten sind. Als solche verlangt er mäßige Miete, bauliche Geeignetheit als Kleinwohnung, Ausschluß der Spekulation. Mit Recht führt er aus, daß auch jede gewerbliche Wohnungsproduktion diese Bedingungen erfüllen könnte. Er hält aber die Ausführung für schwierig, weil er die dauernde Kontrolle über die Erfüllung dieser Bestimmungen für unmöglich hält und glaubt, es sei gegen die Natur der gewerblichen Wohnungsproduktion, mit auf sozialpolitischen Erwägungen beruhenden Bedingungen durchsetzt zu sein. Demgegenüber ist zu bemerken, daß von den bis zum Jahre 1901 von dem Rheinischen Bauverein erbauten 2439 kleinen Häusern am 1. Jan. 1902 70 % an kleine Leute verkauft oder mit dem Vorkaufsrecht vermietet waren, und daß es hiernach möglich ist, den gemeinnützigen Charakter dauernd zu sichern. Es liegt kein Grund vor, weswegen dies nicht der Fall sein sollte bei dem gewerblichen und privaten Wohnungsbau. Wer auf die Bedingungen, die zur dauernden Sicherung des gemeinnützigen Charakters an die Kapitalhergabe zu knüpfen sind, nicht eingehen will oder kann, mag es lassen. Jedenfalls wird er dann nicht mehr über eine einseitige Begünstigung der Genossenschaften, die jene Bedingungen erfüllen, klagen können. Die Ausschließung des gewerblichen und privaten Wohnungsbaus von der öffentlichen Fürsorge würde nur dann einen Sinn haben, wenn der Eigentumsübergang gemeinnütziger Häuser in Privatbesitz dauernd verhindert werden könnte. Dies ist aber weder möglich noch notwendig, denn die sofortige Kündigung des Hypothekenkapitals und die dingliche Sicherheit der sozialen Gegen-

leistung geben eine praktisch und theoretisch vollständig ausreichende Sicherung des gemeinnützigen Charakters der Wohnung.

Nach dem augenblicklichen Stand der Dinge leistet der gemeinnützige Wohnungsbau für die Deckung des Wohnungsbedürfnisses der minderbemittelten Klassen nur eine allerdings sehr wertvolle Pionierarbeit. Eine Beschränkung der öffentlichen rechtlichen Fürsorgetätigkeit auf den gemeinnützigen Wohnungsbau ist demnach gleichbedeutend mit einer Stagnation des Wohnungsbaues. Die Not verlangt sofortiges Handeln. Richtig ist, daß der gemeinnützige Wohnungsbau oder vielmehr der Wohnungsbau durch Genossenschaften da, wo er Fuß gefaßt hat, einen erheblichen Prozentsatz des Kleinwohnungsbedarfes decken kann. In der Rheinprovinz sind in den letzten Jahren nach Brandts 10 % der erforderlichen Wohnungen durch die Bauvereine hergestellt. Ja, in einzelnen Orten ist dieser Prozentsatz ein erheblich höherer, so in Viersen, einer schnell wachsenden Textilindustriestadt 40%, in Lennep sogar seit 1885 80 %.

Hier aber handelt es sich um sehr entwickelte Kulturverhältnisse und ein lebhaftes konkurrierendes Interesse der Arbeitgeber, die wegen Vorhandensein von Konkurrenten am Orte keine Arbeiterwohnungen für ihre Betriebe bauen können und daher in der Form der gemeinnützigen Baugenossenschaften einen geeigneten Weg gefunden haben, das Wohnungsbedürfnis ihrer Arbeiter zu fördern; dann aber bedarf die Entwicklung des gemeinnützigen Baugenossenschaftswesens der Zeit und setzt eine gewisse Reife der Bevölkerung voraus, wie sie nicht überall zu finden ist.

Von den Ende 1899 in ganz Deutschland vorhandenen 384 Bauvereinen entfielen auf Westdeutschland allein 212, sodaß auf das ganze übrige Deutschland nur 172 kamen. Von Ende 1899 bis zum 1. Januar 1904 hat sich die Zahl der Bauvereine auf 538 erhöht, also um nur 154, während nach der oben erwähnten Rechnung in diesen vier Jahren die Neuherstellung von 640 000 Wohnungen erforderlich war. Mag man also auch zugeben, daß der Kleinwohnungsbau durch Genossenschaften in einer späteren Zeit den Wohnungsbedarf zu decken in der Lage sein kann, angesichts der bestehenden Wohnungsnot ist er dazu unfähig und es ist höchste Zeit, auf diese Tatsache hinzuweisen, damit nicht die ganze Bewegung auf einen toten Strang läuft.

Sehr wichtig ist ferner der folgende Gesichtspunkt: auf dem Lande und in ländlichen kleineren Städten wird es oft schwierig sein, geeignete Leute zur Begründung von Bauvereinen zu finden, während dort zuverlässige Handwerker und Privatleute, die für sich bauen, wenn sie Geld erhalten können, überall anzutreffen sind. Durch Beschränkung der öffentlichen Hülfe auf Baugenossenschaften wird also dem Lande die Hülfe entzogen, und es werden die gerade auf dem Lande oft haarsträubend schlechten Wohnungsverhältnisse in Permanenz erklärt, außerdem der Widerstand der ländlichen Vertreter im Parlament und in den Provinzialvertretungen hervorgerufen.

Das persönliche Interesse des gewerblichen Bauunternehmers und des Hausbesitzers kommt für den Wohnungsreformer nicht in Betracht, ebensowenig das der Wohnungsgenossenschaft: sie können niemals Selbstzweck sein und interessieren nur „als Mittel zum Zweck"; als solches allerdings sehr. Dagegen liegt ein ganz hervorragendes öffentliches Interesse dahin vor, den Erwerb des Eigenhauses zu erleichtern.

Die ethische soziale Bedeutung der auf eigenem Rechte beruhenden Wohnung kann nicht hoch genug veranschlagt werden. Die Gegnerschaft der Sozialdemokratie gegen den eigenen Herd ist wohl der überzeugendste Beweis für seine Bedeutung, und ich stehe nicht an, die Auffassung mancher Sozialreformer, daß das Eigenhaus „antisozial" wirke, als einen verhängnisvollen Irrtum zu erklären. Antikommunistisch wohl, antisozial niemals.

Interessant ist die Mitteilung der Statistik der Stadt Essen, daß noch vor 40 Jahren fast jeder Bürger dort sein eigenes Haus bewohnte, während dies heute nur noch für 8,62 % der Fall ist, und daß Essen nächst Charlottenburg diejenige Stadt Deutschlands ist, welche sich am stärksten vermehrt hat. Während in Essen jedes Haus durchschnittlich von vier Familien und 19 Menschen bewohnt wird, finden wir nach der gleichen Quelle in den Hauptsitzen der englischen Industrie, daß durchschnittlich jedes Haus nur eine Wohnung enthält und nur von fünf Personen bewohnt wird. Der Verfasser der Essener Statistik, Herr Dr. Wiedfeld, bemerkt zu dieser Feststellung: „Das englische Volk hat zu viel natürlichen Sinn und legt zu großen Wert auf eine gute Wohnung, als daß es sich eine solche Zusammenpferchung wie das deutsche gefallen ließe."

Erfreulicherweise sind von den 2439 in den letzten Jahrzehnten von dem Rheinischen Bauverein für durchschnittlich je zwei Familien hergestellten kleinen Häusern 1507 oder 70% an kleine Leute verkauft oder mit Kaufversprechen vermietet worden.

Im Westen unseres Vaterlandes entspricht das kleine Haus der Volkssitte, und wir dürfen hoffen, daß dasselbe auch bei uns wieder die Regel bilden wird und daß auch im Osten diese gute Sitte sich mit der Hebung der Lebenslage der Bevölkerung einbürgern wird, wenn erst die durch die gewaltige industrielle Entwickelung hervorgerufene Volkswanderung mit der eingetretenen größeren Konsolidierung der Erwerbsbedingungen ihr Ende gefunden haben wird.

Vorläufig aber gilt es, im Gegensatz zu kommunistischen Auffassungen, das Eigenhaus zu fördern und seine Verbreitung als „gemeinnützig" im Sinne der öffentlichen Wohnungsfürsorge bewußt zu unterstützen.

Dem gewerblichen Wohnungsbau und dem Eigenbau in gleicher Weise billig Kapital zu verschaffen wie den Baugenossenschaften, ist auch ein taktisches Gebot politischer Klugheit. Die Förderung des Wohnungsbaues ist naturgemäß in erster Linie Sache der Gemeinden; für Preußen ist dies in den Wohnungserlassen der zuständigen Minister aus dem Jahre 1901 noch besonders hervorgehoben. Eine Lösung der

Bauplatzfrage, d. h. die Beschaffung preiswürdigen und ausreichenden Baugeländes, sei es auf dem Wege des Erbbaues oder durch billigen Verkauf städtischen Grundeigentums ist aber nur möglich mit Hülfe der Gemeinden. Ebenso die allgemeine Beteiligung der Sparkassen.

Die „Beiträge zur Statistik der Stadt Essen", Heft 2, Abschn. 12, behandeln unter statistischer Begründung die Bedeutung der Hausbesitzer in politischer, steuerlicher, wirtschaftlicher und sozialer Beziehung und kommen zu dem Schluß, daß die Chancen der städtischen Wohnungspolitik zum großen Teile abhängen von dem freundlichen oder feindlichen Verhalten der Hausbesitzer, die aktiv oder passiv beteiligt an jedweder Wohnungsreform seien. Nach der Städteordnung besteht die Hälfte der zu wählenden Stadtverordneten aus Hausbesitzern. Die Essener Hausbesitzer bezahlen mehr als $^1/_6$ des gesamten Steuereinkommens, und die Einnahmen aus dem auf zirka 355,6 Mill. Mark zu schätzenden Grund und Boden belaufen sich auf zirka 14 Mill. Mark. Unter den Essener Hausbesitzern befinden sich alle wirtschaftlichen Zwischenglieder von dem Großhäuserbesitzer mit seinen nach Hunderten zählenden Mietswohnungen bis zu dem mit Hypothekenschulden überlasteten Hausbesitzer, der froh ist, wenn er für sich freie Wohnung herausschlägt. Ähnlich sind die politischen Machtverhältnisse in fast allen Städte- und Gemeindevertretungen.

Voraussetzung für eine Unterstützung des gewerblichen und privaten Kleinwohnungsbaus ist allerdings die, wie wir gesehen haben, mögliche dingliche Garantie, daß das erstellte Haus dauernd oder für so lange, als das Kapital nicht zurückgezahlt ist, als Kleinwohnung dient und die Mieten die Anschaffungskosten nicht wesentlich übersteigen. Hierzu gehört eine Kontrolle durch örtliche Kommissionen und zwar sowohl hinsichtlich des Bauplanes, der Ausführung, der Abrechnung, wie des Miet- bezw. Kaufpreises und der Benutzung. In welcher Weise die Kommissionen einzurichten sind, ist eine Frage zweiten Ranges, vielleicht kann dies örtlich verschieden sein Die Kommissionen würden auch als Vertrauensorgane des Hypothekengläubigers die Bedürfnisfrage für den Eintritt der öffentlichen Kapitalhergabe zu beantworten haben.

Dabei würde von der durch die Tätigkeit der Bauvereine bewiesenen Tatsache auszugehen sein, daß es möglich ist, auch bei höheren Grundstückspreisen Wohnungen von 3—4 Zimmern für einen Mietpreis von 150—200 Mark herzustellen und es würden überall die Bedürfnisfrage zu bejahen und neue Kleinwohnungen zu errichten sein, wo derartige Wohnungen für den annähernden Herstellungspreis nicht ausreichend zu haben sind. Billigere Wohnungen muß das Schlagwort der Wohnungsreformer werden.

Was nützen 3—4-Zimmerwohnungen dem Arbeiter, wenn er sie nicht bezahlen kann? Je mehr Wohnungen errichtet und auf den Wohnungsmarkt gebracht werden, desto billiger werden die Wohnungen: je mehr es gelingt, die Wohnungseinrichtung nach dem Bedarf zu organisieren und die Wohnungsgebahrung unter örtliche Kommissionen zu

stellen, desto sicherer wird das Hypothekenkapital angelegt sein, desto reichlicher wird aber auch das Anlage suchende Privatkapital zufließen. Jedoch wird dies alles erst allmählich zu erreichen sein.

Hinsichtlich der Bedürfnisfrage ist eine Bestimmung von großem Interesse, welche sich auf Seite 13 der Denkschrift über die Wohnungsfürsorge im Reiche und den Bundesstaaten findet: Es soll vor der Darlehnszusage mit den Genossenschaftsvorständen über die Höhe der festzusetzenden Mieten verhandelt werden, und es sollen die Mieten im allgemeinen dann als richtig angesetzt betrachtet werden können, wenn durch den privaten Vertrag die durch Verzinsung und Amortisation des erforderlichen Kapitals angewandten Mittel nebst einem Zuschlage von etwa $1^1/_2$ v. H. der Platz- und Baukosten, für öffentliche Lasten, Instandhaltung, Reservefonds usw. aufgebracht werden. Seite 11 am angegebenen Orte wird als Selbstkostenpreis diejenige Summe bezeichnet, welche sich zusammensetzt aus dem Erwerbspreise des Grundstückes, den Baukosten, den Zinsen und Verwaltungskosten, bis zu dem Tage, an welchem der künftige Erwerber das Haus bezieht.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der von gemeinnützigen Bauvereinen der Rheinprovinz hergestellten Wohnungen betrugen anfangs 1902 3604 Mark, die der Zechenwohnungen 3718 Mark, der von der Firma Fr. Krupp in Essen hergestellten Wohnungen 3440 Mark. Die vom Reich hergestellten Wohnungen sind erheblich teurer.

Die Landesversicherungsanstalten können nach § 164 des Invalidenversicherungsgesetzes mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde ein Viertel des Vermögens, mit Genehmigung der Garantieverbände sogar die Hälfte für solche Veranstaltungen anlegen, welche ausschließlich oder überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zu Gute kommen. Nach den Motiven des Gesetzes soll die Heraufsetzung auf die Hälfte den Wünschen, welche sich auf die größere Beteiligung an Bestrebungen zur Wohnungsverbesserung der Versicherten richten, entgegenkommen. Wie bereits erwähnt, haben die gesamten Versicherungsanstalten bisher nur 19 Millionen Mark über die Mündelsicherheit in Kleinwohnungen angelegt, während nach obiger gesetzlicher Bestimmung 461 Millionen ihnen dafür zur Verfügung stehen. Mit dieser Summe würde der Bedarf an zweiten Hypotheken — die nach allgemeiner Überzeugung heute am schwierigsten auszufüllende Lücke — auf Jahre hinaus gedeckt werden können: wäre es doch möglich, bei Verwendung ausschließlich in Höhe von 60—85 % des Bauwertes damit $4 \times 461 = 1844$ Millionen Baukapital zu schaffen.

Für die ersten Hypotheken müßten die Sparkassen oder besondere priviligierte Hypothekenbanken nach dem Muster der Hessen-Darmstädtischen und das eine solide Anlage suchende Privatkapital eintreten bezw. herangezogen werden. Ihre Pfandbriefe würden ein beliebtes Objekt für das sichere Anlagen suchende Kapital sein. Der Zinsfuß der ersten Hypothek sollte dem landesüblichen entsprechen.

Nur soweit die hergestellten Wohnungen auf den Wohnungsmarkt kommen und dort die Mieten herabsetzen, haben die Versicherten einen Nutzen davon — und soweit würden daher die Versicherungsanstalten beleihen können. Soweit aber auch im Geiste des Gesetzes unbedenklich, denn die Mehrzahl der auf Kleinwohnungen nach ihren Einkommensverhältnissen Angewiesenen sind Versicherte, und ihr Kreis dehnt sich noch immer weiter aus. Eine individuelle Sicherung der einzelnen Wohnungen nach dieser Richtung könnte daher fortfallen und damit viel unnütze Arbeit erspart werden. Die Gelder der Versicherungsanstalten wären durch die überwachende Fürsorge der gleichzeitig einzurichtenden örtlichen Baukommissionen oder der damit zu betrauenden Rentenstellen und durch ähnliche Sicherheitsbedingungen, wie sie der Rheinische Verein in seinem Statut zur Errichtung einer Hypothekenbank für zweite Hypotheken vorgesehen hat, sicherzustellen.

Auch könnte die Einrichtung einer Hypothekenversicherung und einer Mieteversicherung nach belgischem Muster in Frage kommen.

Wie die örtlichen Baukommissionen zu bilden sind, ist eine Frage zweiten Ranges: immerhin spricht der große Einfluß der städtischen Behörden und Vertretungen auf die Bodenpolitik, also die Bauplatzfrage, dafür, die Wohnungskommissionen auf Grund der bestehenden Gemeindeverfassungsgesetze zu bilden. Allerdings nur dann, wenn die öffentliche Kapitalfürsorge auf den gewerblichen und eigenen Kleinwohnungsbau ausgedehnt wird. Andernfalls würde das entgegenstehende Interesse mächtiger Gruppen in der Gemeindevertretung eine wirksame Tätigkeit verhindern.

Damit der Kongreß ein praktisches Ergebnis hat, möchte ich Ihnen vorschlagen, den beiden leitenden Gedanken meines Referates zuzustimmen und zu beschließen, die praktische Durchführung derselben durch Einwirkung auf die öffentliche Meinung zu unterstützen:

1. Die Kapitalhülfe aus öffentlichen Mitteln hat nach Maßgabe der vorhandenen Mittel ohne Rücksicht auf die Person des Bauenden überall da einzutreten, wo dadurch eine Vermehrung des Angebotes dauernd preiswürdiger und gesunder Kleinwohnungen erzielt werden kann.
2. Die Landesversicherungsanstalten haben bis zur Grenze ihrer gesetzlichen Befugnisse von ihren vorhandenen Kapitalien zur Deckung des Bedürfnisses nach zweiten Hypotheken für den Kleinwohnungsbau Gebrauch zu machen.

Sehr geehrte Anwesende! Ein hübsches Wort des Grafen von Posadowsky ging im Frühjahr durch die Presse. Die „Königberger Hartung'sche Zeitung" hatte sich an hervorragende Männer mit der Bitte um eine individuelle Äußerung über Kant gewandt und von dem Staatssekretär des Reichsamts des Innern folgende Antwort erhalten: „Kant lehrte die Wertschätzung der lebendigen Kräfte und glaubte an die gesetzgebende Kraft der Vernunft."

Dies gilt auch für die Arbeit der Wohnungsreform: nicht Theorien und Gedanken, auch nicht die Tätigkeit der Behörden werden die Wohnungsnot beseitigen, sondern die in dem Wohnungsbedürfnis, der Not des Daseins, dem Bestreben nach Verbesserung der eigenen Lage und einem eigenen Hause, der Volkssitte und endlich auch in dem Erwerbssinn der Unternehmer sich gründenden lebendigen Kräfte, unterstützt durch den mehr und mehr zur Geltung kommenden sozialen Sinn der gebildeten Kreise werden die Lösung bringen. Diese Kräfte in ihrer Entfaltung zu fördern, nicht zu hemmen, ist die Aufgabe der Vernunft, in deren Dienst, so Gott will, auch unser Kongreß dazu beitragen wird, den richtigen Weg einzuschlagen. (Beifall).

Über

Die Landesversicherungsanstalten und das Reichsvorgehen

sprach nunmehr Geheimer Regierungsrat Dr. Liebrecht (Hannover):

Die Landes-Versicherungsanstalten sind keine Reichsbehörden, sie sind lediglich auf Grund eines Reichsgesetzes geschaffene, öffentlich-rechtliche Korporationen, die Aufgaben der reichsgesetzlichen Arbeiterversicherung zu erfüllen haben.

Die Landes-Versicherungsanstalten haben schon bald nach ihrem Entstehen sich bemüht, die sich häufenden Geldmittel so anzulegen, daß damit die Wohlfahrt der Versicherten direkt gefördert würde. Die Förderung des Arbeiter-Wohnungsbaues ist der eigenen Initiative der Landes-Versicherungsanstalten entsprungen, sie — die Landes-Versicherungsanstalten — sind es gewesen, die zuerst das Risiko der großen Darlehen bis zu 90% bis 100% auf sich nahmen, die Hypothekenbedingungen feststellten, den Geschäftsverkehr in und mit den Baugenossenschaften regelten und den Beweis führten, daß trotz höchster Beleihung bei vernünftiger Leitung und gegenseitigem Vertrauen zwischen Gläubiger und Schuldner nicht ein Pfennig des dargeliehenen Kapitals verloren zu gehen braucht, daß die Förderung des Arbeiterwohnungsbaus ein zwar schwieriges, aber reizvolles, dankbares und auch sicheres Unternehmen ist.

Diese Erfahrung wäre nicht gemacht, wenn nicht zwei günstige Umstände vorgelegen hätten: 1. die vortreffliche Organisation der Versicherungsanstalten, die dem Vorstande und namentlich dem Vorsitzenden desselben eine bis dahin bei Behörden ungekannte (später freilich beschränkte) Aktionsfreiheit ließ, 2. das erhebliche Sinken des Zinsfußes in den Jahren des ersten Aufschwunges der Bautätigkeit, das den Versicherungsanstalten erlaubte, auf den niedrigen Zinsfuß von 3% zu kommen — wohl bewußt, daß bei den Organisationsdarlehen, und in der Folge überhaupt, eine Steigerung des Zinsfußes nicht möglich war. Daß das Vorgehen der Landes-Versicherungsanstalten richtig war, daß namentauch ihre Beleihungsgrundsätze das Richtige trafen, zeigt das Vorgehen des Reichs, das sich im wesentlichen auf der durch die Versicherungsanstalten gefundenen und festgelegten Linie weiter bewegt.

Wie ich in meinem gedruckten Vorbericht hervorhob, interessiert uns hier nicht so sehr, was das Reich als Arbeitgeber auf diesem Gebiete getan hat.

Uns interessiert, daß und wie das Reich aus allgemeinen sozialpolitischen Gründen den Wohnungsbau nicht nur für seine Arbeiter durch den Reichs-Wohnungsfonds zu fördern sucht; uns interessiert die positive Wohnungsbau-Förderung des Reiches durch Geld- und durch Bauland-Beschaffung.

In beiden Fällen ist das Vorgehen des Reichs hoch interessant: bei der Geldbeschaffung durch die Höhe der Beleihung, 90% und darüber, Zinsfuß 3%, bei der Bodenbeschaffung der Versuch mit dem Erbbaurechte. Bei Geld- und Bodenbeschaffung haben wir die einzig dastehende Tatsache, die gegen alles Herkommen verstößt, deren Absicht aber nicht dankbar genug anerkannt werden kann, daß eine höchste Reichsbehörde, das Reichsamt des Innern, direkt und ohne Vermittelung der sonst im Verwaltungsorganismus vorhandenen zahlreichen Unterinstanzen mit den Wohnungsbedürftigen durch seine höchsten Beamten in Berührung tritt und in gemeinsamer Arbeit eine gedeihliche, zweckentsprechende Verwendung des Wohnungsfürsorge-Fonds zu erreichen sucht. Auf diese Weise wird die höchste Reichsbehörde am besten über das Bedürfnis, über die Schwierigkeit zu helfen und über die Wege, wie Erfolge zu erringen und welche Fehler zu vermeiden sind, unterrichtet.

Meines Erachtens werden die Erfahrungen, die das Reichsamt des Innern mit der Verwaltung des Wohnungsfonds macht, aber dahin führen müssen, daß für die Verwaltung der von Reichswegen für den Kleinwohnungsbau bestimmten Gelder lokale Instanzen geschaffen werden. Und zwar aus folgenden Gründen: Das Reich hat bis jetzt nur 15 000 000 Mark zu verwenden gehabt, die auf wenige Plätze verteilt sind. Es ist undenkbar, daß die höchsten Reichsbehörden direkt mit zahlreichen Schuldnern (in Genossenschaftsversammlungen auch mündlich) verhandeln können. Kenntnis der lokalen Verhältnisse und auch der maßgebenden Persönlichkeiten sind nötig und tausend andere Imponderabilien zu beachten. Das erfordert eine Lokalinstanz. Das Reich soll meines Erachtens seine direkte Tätigkeit bei der positiven Förderung des Arbeiter-Wohnungsbaues beschränken auf: 1. den Bau von Wohnungen für seine Arbeiter, und zwar auf solche Wohnungen, die im Eigentum des Reiches bleiben, 2. auf Beschaffung und Bereitstellung billigen Baulandes (auch in Erbbaurecht); es soll aber seine Förderung des Wohnungsbaues dahin ausdehnen, daß das Reich lokale Zentren für die Wohnungsbau-Förderung schafft, und diesen die zur Gewährung von Baukapital erforderlichen Geldmittel zur Verfügung stellt.

Diese meines Erachtens nötigen Lokalbehörden sind schon vorhanden, es sind die Landes-Versicherungsanstalten.

Die Landes-Versicherungsanstalten sind bereits auf dem Wege, in natürlicher Entwickelung aus Versicherungsanstalten gegen wirtschaftliche Notstände zu Wohlfahrtsämtern zu werden. Sie haben eine vortreffliche Organisation durch das Zusammenarbeiten von Arbeitgebern, Arbeitern

und sozialpolitisch geschulten Beamten; sie stehen, wie keine andere Behörde, mit der arbeitenden Bevölkerung in steter Berührung. Sie haben das Vertrauen der Kreise gewonnen, für die der Kleinwohnungsbau berechnet ist, und diese Kreise werden durch die Versicherungsgesetzgebung stetig vergrößert. Die Entwicklung, die zu einer Verschmelzung der drei großen Versicherungszweige und ihrer großen Geldmittel führt, ist nicht aufzuhalten. Es ist unwirtschaftlich, eine neue Organisation zu schaffen, wenn eine vorhandene die neue Aufgabe leisten kann. Wenn bei der Beförderung des Kleinwohnungsbaues durch die Versicherungsanstalten Geldverluste, verminderte Zinseinnahmen, entstehen, so treffen sie dieselben Kreise, die von dem Kleinwohnungsbau Vorteile haben. Die Interessen des Reichs und der Einzelstaaten an einer zweckmäßigen Ausgestaltung sind durch die bestehende Organisation der Versicherungsanstalten und die dem Reiche und den Einzelstaaten zustehenden Befugnisse hinreichend gewahrt. Die Schaffung solcher Zentren für die Beförderung des Kleinwohnungsbaues ist etwas naturgemäßes, sie liegt auch zur Zeit sozusagen in der Luft. Mit Interesse habe ich die Gründungen und die Tätigkeit der Zentralvereine für das Wohnungswesen in Rheinland, Hessen-Nassau, Westfalen verfolgt; sie haben ihre großen Verdienste und ihre praktische Bedeutung namentlich darin, die Landes-Versicherungsanstalten ihres Bezirks als Geldinstitute zum Geldausgeben für den Wohnungsbau dauernd anzuregen.

Wie anders aber würde eine Zusammenfassung der für praktisch-soziale Tätigkeit warmen und bedeutungsvollen Elemente wirken können, wenn sie der Landesversicherungsanstalt, Abteilung für Wohnungsfürsorge, als Beirat beigegeben würden, wenn ein solcher Personenkreis in irgend einer Form an der Verwendung des Geldes der Versicherungsanstalten für Arbeiterwohnungen amtlich beteiligt würde?

In Schrift und Wort habe ich immer den Gedanken vertreten, daß diejenige Stelle, welche ein Zentrum für die auf die Beförderung des Wohnungsbaues abzielenden Bestrebungen sein will, auch zugleich der Geldgeber sein muß. Nun wird man mir auch heute noch entgegenhalten, ich hätte selbst früher die Ansicht gehabt, es fehle den Versicherungsanstalten das Geld und die Zeit, sie seien für Nebenbeschäftigungen nicht da. Für Nebengeschäfte sind auch die Landes-Versicherungsanstalten nicht da; wird aber die Wohnungsfürsorge ein zweites Hauptgeschäft neben dem Rentengeschäfte, so ist die Organisation einer zweiten Abteilung für Wohnungsfürsorge gerechtfertigt und damit dieser Einwand beseitigt.

Daß die Versicherungsanstalten nicht genug Geld haben, um aus eigenen Kräften allen Anforderungen genügen zu können, ist richtig. Die Wohnungsfürsorge ist aber meines Erachtens Reichssache und das Reich in der Lage, den Versicherungsanstalten die zur Gewährung von Baukapitalien erforderlichen Summen zur Verfügung zu stellen. Beiläufig bemerkt: In meiner Broschüre von 1900 „Reichshülfe für Errichtung kleiner Wohnungen“ wollte ich für die Landes-Versicherungsanstalten nur das Recht haben, Darlehen zu diesem Zweck aufzunehmen.

Das Reich soll das tun, nicht die Einzelstaaten. Und wenn kein anderer Grund dafür spricht, der allein wäre schon durchschlagend, daß bei dem Reiche nur eine Gesetzgebungsmaschine zu arbeiten hat, bei den Einzelstaaten aber 26 Maschinen, große und kleine. Was würde wohl, der Vergleich liegt nahe, aus der Arbeiter-Versicherung geworden sein, wenn man sie den Einzelstaaten überlassen hätte? Das Reich kann es aber auch tun. Es soll meines Erachtens den Versicherungsanstalten kein baares Geld als Darlehen zum Weiterausleihen geben, also nicht genötigt sein, sich selbst dieses Geld erst im Wege von neuen Anleihen zu beschaffen. Den Versicherungsanstalten soll nach meinem Vorschlage das ihnen fehlende Geld dadurch gegeben werden, daß sie Reichsanleihescheine in natura erhalten, mit der Verpflichtung, diese ratenweise in natura (selbstverständlich nicht dieselben Nummern) zurückzugeben, inzwischen aber die zur Verzinsung durch das Reich nötigen Summen (event. die Koupons, ohne Zahlung zu verlangen) an das Reich abzuliefern. Die Landes-Versicherungsanstalten sollen verpflichtet sein, die am Schlusse eines jeden Rechnungsjahres nicht verbrauchten Anleihescheine anzukaufen.

Ich will diese Idee an einem Beispiele erläutern: Eine Versicherungsanstalt veranschlagt ihren Bedarf an Geld für Wohnungsdarlehen für 1905 auf ca. 3 Millionen Mark. Sie erhält auf ihr Ansuchen vom Reiche den Nennwert von 3 000 000 M. in 3% Reichsanleihe, die zur Zeit 90 steht, gegen die Verpflichtung, alljährlich einen bestimmten Betrag in gleichen Obligationen zurückzuliefern. Dieser Tilgungsbetrag muß gleich sein der Tilgungsquote, die die Versicherung ihren Schuldnern auferlegt. Die Landes-Versicherungsanstalt hat nun einen Wert von 2 700 000 Mark in Händen, für den sie $3^1/_3$% an Zinsen zahlen und daher auch von ihren Schuldnern fordern muß. Sie wird nun vielleicht sehr erfreut sein, ihre eigenen jährlichen Überschüsse in höher verzinslichen Privathypotheken anlegen und damit den Durchschnittszinsfuß ihrer Kapitalanlagen heber zu können; sie wird jedenfalls dankbar empfinden, aus den jährlichen Überschüssen noch mehr als sonst Gelder in anderen Wohlfahrtseinrichtungen anlegen, sie Kreisen und Gemeinden zu Zwecken der Volkswohlfahrt darleihen zu können, denn diese Mittel sind jetzt durch die Darlehen für Arbeiter-Wohnungen beschränkt. Ich nehme an, daß die Landes-Versicherungsanstalt das gesamte Reichsgeld für Darlehen an Arbeiter-Wohnungen verwendet. Sie kann dann entweder die Anleihescheine selbst allmählich im Laufe des Jahres veräußern, und wird das namentlich dann tun, wenn sie hohen Kurs über 90 haben; sie kann auch den Baugenossenschaften das Darlehen in Reichsanleihe geben, die wieder ihre Unternehmer in Reichsanleihe bezahlen. Der normale Fall wird meines Erachtens der sein, daß die Landes-Versicherungsanstalten die angeforderten Papiere nur zum Teil für Arbeiter-Wohnungszwecke gebrauchen. Sie haben dann den am Schlusse des Rechnungsjahres nicht verbrauchten Rest der Papiere dem Reiche auf sein Verlangen abzukaufen und zwar zu dem Kurse, den die Papiere am Schlusse des Rechnungsjahres haben. Dem Reiche kann hieraus ein Vorteil erwachsen, nämlich

der, daß mehr als bisher Reichsanleihescheine zu gutem Kurse in die Kassen der Versicherungsanstalten abgegeben werden.

Aus diesen Darlegungen ergibt sich, daß bei den Versicherungsanstalten eine gesonderte Verwaltung der Fonds, je nach dem Zweck welchem sie dienen, notwendig wird. Die Kapitalanlagen für Arbeiter-Wohnungen sind gesondert zu verwalten und gesondert zu verwahren. Daß eine solche Sonderung sehr wohl durchzuführen ist, daß es sehr wohl geht, gleichsam zwei juristische Personen für die Vermögensverwaltung einer Anstalt zu konstruieren, zeigen die Vorschriften für die gesonderte Verwaltung und Verwahrung der den Prämien-Reservefonds bildenden Anlagen bei Privat-Versicherungsgesellschaften, beweist der Fiskus selbst mit seinen verschiedenen stationes. Hat man aber einmal so eine besondere quasi juristische Person für den Zweck konstruiert, so kann man auch an die Gründung eines besonderen Reservefonds für diese Abteilung und an alle sonstigen Einrichtungen denken, die den Schuldnern etwaige Erleichterungen, dem Gläubiger besondere Sicherungen bieten sollen.

Um diese Einrichtungen durchzuführen, ist erforderlich ein Reichsgesetz, das die Landes-Versicherungsanstalten zu Trägern der Wohnungsfürsorge macht, ihnen die Aufgabe gibt, ferner ein Reichsgesetz, das bestimmt, unter welchen Bedingungen den Landes-Versicherungsanstalten Reichsanleihescheine zur Erfüllung dieser Aufgabe zu übergeben sind. Ich möchte nun, wie Sie aus meinem Vorberichte ersehen, noch ein drittes Reichsgesetz haben, durch welches festgelegt wird, welchen Betrag die Landes-Versicherungsanstalten auf Erbbaurecht mündelsicher herleihen dürfen.

Der Preußische Justizminister und das Reichsjustizamt haben die Frage, ob Erbbaurecht mit Mündelgeld beliehen werden dürfe, bejaht und für die zulässige Höhe Anhaltspunkte gegeben. Das Reichs-Versicherungsamt dagegen verbietet den Landes-Versicherungsanstalten, die Beleihung eines befristeten Erbbaurechts — und nur ein solches kann für Arbeiter-Wohnungen in Betracht kommen — für mündelsicher anzusehen.'

Aber wer soll Erbbaurechte beleihen, wenn nicht die Versicherungsanstalten? Hier muß geholfen werden, wenn nicht das ganze Rechtsinstitut verkümmern soll, und zwar von Reichswegen, aus den oben angeführten Gründen, und bald.

Ausdrücklich möchte ich nun bitten, meine Vorschläge, die Landes-Versicherungsanstalten zu Trägern der Arbeiter-Wohnungsfürsorge zu machen, nicht so zu deuten, als wollte ich alle anderen Kräfte ausschalten. Das liegt mir völlig fern. Die Landes-Versicherungsanstalten sollen erstens die Mittelpunkte sein, die das Interesse an der Wohnungsfürsorge und Wohnungsreform sammeln, festhalten, da anregen, wo es anzuregen gibt, die bahnbrechend, wie sie es bereits getan haben, neue Wege finden und neue Quellen erschließen. Die Landes-Versicherungsanstalten sollen ferner vom Reiche so gestellt werden, daß sie — also subsidiär — überall da mit ihren Mitteln zur Errichtung von Wohnungen einspringen können,

wo Arbeitgeber, Unternehmer, Gemeinde, Kreis, Staat, Reich, nicht eingreifen können oder wollen. Endlich möchte ich noch betonen, daß die Landes-Versicherungsanstalten dieses Reichsgeld auch gern allen Grundbesitzern und Unternehmern zugängig machen sollen, wenn sie nachweisen und sicherstellen können, daß sie die Zahl der guten, billigen Wohnungen vermehren wollen. (Ich würde es aber für unzulässig und unmöglich halten, Darlehen zur Umleihung von Hypotheken auf alte Häuser zu gewähren). Zweitens müssen sie nachweisen, daß ihr Unternehmen den Kreisen der minderbemittelten Wohnungsbedürftigen nützt, ohne dem Unternehmer einen höheren Vorteil, als eine, billigen Anforderungen entsprechende, ausreichende Verzinsung seines Anlagekapitals zu gewähren.

Ich bin auf Widersprüche gefaßt, ich glaube selbst, daß meine Vorschläge noch gründlicher Durcharbeitung und vielleicht auch einer Änderung bedürfen, um in die Praxis umgesetzt werden zu können. Ich glaube aber ebenso fest, daß ein Stück unumstößlicher Wahrheit in meinen Darlegungen enthalten ist, das ist die Tatsache, daß die Landes-Versicherungsanstalten den Keim in sich tragen, sich zu Zentralstellen der Fürsorge für die minderbemittelte Bevölkerung auszuwachsen. Ihre bisherige Entwickelung hat das gezeigt und zwar gerade auf den Gebieten, auf denen sie ohne Einwirkung von oben, ja oft entgegen den Anschauungen der vorgesetzten Instanzen, sich betätigt haben: auf dem Gebiete der Wohnungs- und der Krankenfürsorge.

Ich meine, es sei der Erwähnung wert, ob man den unter so günstigen Bedingungen gepflanzten, frei gewachsenen Baum nicht zu noch schönerer Entwickelung durch kunstgerechte Pflege bringen soll, damit er, immer neue Zweige und Äste treibend, schließlich allen, die auf staatliche Fürsorge ein Recht haben, Schutz und Schirm gewährt. (Beifall.)

Es folgte der Vortrag über

Städtische Baubanken und Gemeinde-Garantie für II. Hypotheken

von Dr. A. Grunenberg (Düsseldorf), Generalsekretär des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens.

Meine Herren! Es ist mir die Aufgabe zugefallen, über städtische Baubanken und Gemeindegarantie für 2. Hypotheken zu referieren. Das ist eine nicht so ganz einfache Aufgabe, denn es gibt nicht nur eigentliche organisierte Baubanken und Ansätze dazu, sondern die kommunale Tätigkeit in dieser Beziehung ist stellenweise weit umfangreicher. Oft verschwinden auch die Grenzen und man kann nicht mehr unterscheiden, ob die Leistung der Gemeinde den Charakter eines Darlehns oder einer Subvention hat.

Meine Ausführungen behandeln nur praktische Versuche der Gemeinden. Zu unterscheiden ist vor allem zwischen: 1. wirklichen organisierten Bankinstituten, sodann 2. Zwischenstufen und

Ansätzen zu Banken und 3. Bereitstellung von finanziellen Mitteln in loser Form.

Eigentliche städtische Baubanken, das heißt Geldinstitute, welche aus Gemeindemitteln errichtet sind und die Aufgabe haben, die Bautätigkeit durch Gewährung von Darlehen oder Kredite innerhalb der betreffenden Gemeinde zu fördern, gibt es in Deutschland nur einige wenige, eigentlich nur 3, soweit ich ermitteln konnte.

1) die Grundrenten- und Hypothekenanstalt der Stadt Dresden;
2) die Hypothekenanstalt der Stadt Düsseldorf;
3) die Erbbaukasse zu Frankfurt a. M.

Jedoch darf ich das Berliner Pfandbriefamt hierbei nicht unerwähnt lassen, da man es notwendigerweise als Vorläufer dieser Institute ansehen muß.

Die Inanspruchnahme städtischer Mittel zu Bauzwecken kommt bereits im 12. Jahrhundert und später zur praktischen Durchführung, jedoch in der Form der Subvention. Dagegen tauchte der Gedanke, die Mittel der Gemeinde zu Zwecken der städtischen Hausbesitzer und zur Förderung des Wohnungsbaues im allgemeinen darlehnsweise in Anspruch zu nehmen, anscheinend erst in den 40er Jahren des 19. Jahrhunderts auf. Um diese Zeit war die Kreditnot der städtischen Grundbesitzer zu Berlin so erheblich gestiegen, daß sich die Stadtverwaltung im Jahre 1844 genötigt sah, darüber in Erwägungen einzutreten, wie derselben abzuhelfen sei. Man war der Ansicht, daß es statthaft sei, hierzu öffentliche d. h. städtische Mittel zu verwenden. Die Verhandlungen verliefen damals resultatlos, wurden aber später in veränderter Form wieder aufgenommen, und am 8. Mai 1868 wurde mit Hülfe des Magistrats von einem „Verein städtischer Grundbesitzer" ein Pfandbrief-Amt in's Leben gerufen. Dieses Pfandbriefamt ist zwar dem Namen nach nicht als städtische Anstalt anzusehen — man wollte dieses vermeiden, um nicht den Glauben einer Garantie der Gemeinde zu erwecken — in Wirklichkeit aber als eine städtische Schöpfung und Einrichtung zu betrachten. Es ist durch die Stadt in's Leben gerufen, steht unter Verwaltung und Aufsicht des Magistrats, allerdings als selbständige juristische Person, und die leitenden Beamten werden vom Magistrat ernannt. Irgendwelche städtische Geldmittel sind, soweit ich ermitteln konnte, dem Institute nicht zur Verfügung gestellt; es scheint eigentümlicherweise ohne eigenes Betriebskapital gegründet zu sein. Seine Fonds sind lediglich: a) der Verwaltungsfonds, b) der Reservefonds und c) der Amortisationsfonds. Hiervon scheint der Reservefonds die Hauptsache zu sein; er wird gebildet aus Eintrittsgeldern, aus $^1/_4$% Beiträgen von den Darlehen, aus etwaigen Überschüssen des Verwaltungsfonds und Zinsen. Alle Verluste des Pfandbriefamtes müssen von dem Reservefonds bestritten werden, und zur Deckung der Verluste des letzteren müssen alle Mitglieder des Pfandbriefinstituts aufkommen. Die Organisation weist

einzelne Züge auf, die man bei den Landschaften einerseits und der Reichsbank anderseits findet.

Auf die weiteren Einzelheiten hier einzugehen, fällt aus dem Rahmen dieses Vortrags hinaus. Uns kann hier nur noch interessieren, daß man sowohl bei der Gründung als auch später, als das Institut bald voran kam, bald zurückging und zwar gegen Mitte der 70er Jahre, seitens des Magistrats daran dachte, städtische Mittel zu verwenden und auch II. Hypotheken bis zu 8 bezw. 9 Zehntel des Wertes durch dieses Pfandbriefamt auszugeben. Diese letzten Verhandlungen haben keine greifbare Gestalt angenommen.

1. Das erste Institut, das auf den Namen eines organisierten Instituts, einer städtischen Bank, vollen Anspruch erheben kann, ist die „Städtische Grundrenten- und Hypothekenanstalt zu Dresden". Sie ist eine Schöpfung der Stadt Dresden aus dem Jahre 1900, und die Stadt nimmt sie ganz für sich in Anspruch, als zum städtischen Organismus gehörend. Man darf nun aber nicht glauben, daß hiermit der Zeit nach zum ersten Male Geldmittel zum Wohnungsbau darlehnsweise hergegeben sind; das ist in loser Form viel früher geschehen, so bereits 1864 in Freiburg i. B. Hier handelt es sich lediglich um die erste organisierte Form.

Nach der Entstehungsursache der Anstalt soll sie in hervorragendem Maße sozialen Zwecken dienen*), denn sie ist zu Zeiten schwieriger Grundkreditverhältnisse gegründet, um drohende Krisen zu verhindern und die Kreditverhältnisse zu heben. Sie hat die Aufgabe: einmal dem städtischen Grundbesitzer Darlehen zu gewähren für die ihm aus ortsstatutarischen Bestimmungen erwachsenden Abgaben und Aufwendungen, wie Straßen-, Kanalisations- und ähnliche Kosten, sodann bare Hypothekendarlehen zu geben.

Die für ersteren Zweck von dem Institute hergegebenen Kapitalien werden in eine Rente umgewandelt und auf den Grundbesitz der beteiligten Interessenten als Reallast eingetragen. Die Rente darf nicht mehr als 6 % des von der Anstalt aufgewendeten Kapitals zuzüglich eines Beitrags für Verwaltungskosten und den Reservefonds betragen.

Was das Hypothekengeschäft angeht, so sollen in der Regel nicht über 60% zur I. Hypothek beliehen werden, indessen werden auch II. Hypotheken gewährt, um Zwangsversteigerungen zu verhindern.**) Es werden nur bebaute Grundstücke beliehen. Die Beleihung von unbebauten Grundstücken ist in der Regel ausgeschlossen, jedoch sind für gemeinnützige Zwecke Ausnahmen zugelassen.

Die Beiträge zum Reserve- und Hypothekenfonds dürfen $^1/_8$%, die zu den Verwaltungskosten $^1/_4$% des Kapitals jährlich nicht übersteigen, während eine in der Rente enthaltene Tilgungsquote zum mindesten $^1/_2$% betragen muß.

*) cfr. Adickes u. Beutler, Die sozialen Aufgaben der deutschen Städte. S. 124 ff.

**) cfr. Fuchs, Handwörterbuch d. Staatswissenschaft. S. 860 ff.

Für die gewährten Darlehen werden seitens der Stadt auf den Inhaber lautende Grundrenten- und Hypothekenpfandbriefe ausgegeben, deren Zinsfuß der Rat der Stadt bestimmt. Die Anstalt kann die von ihr gewährten Hypotheken nicht kündigen, außer, wenn in bestimmt vorgesehenen Fällen das Darlehen gefährdet erscheint.

Bei Errichtung der Anstalt ist zur Erreichung ihrer Zwecke und bis zur Gewinnung eigener Betriebsmittel ein Kredit von 1 Million Mark aus der Stadtkasse bewilligt, außerdem sind die Einrichtungskosten seitens der Stadt bezahlt worden.

Bis zum Schluß des ersten Geschäftsjahres hatte die Anstalt bereits für 72 Grundstücke die ortsstatutarischen Leistungen gegen Eintragung der Grundrenten übernommen, die zusammen 330 480 Mk. betragen und durchschnittlich 55 Jahre laufen, sowie ferner 31 Hypothekendarlehen (von 94 Anträgen) mit 2,019 Millionen Mark bewilligt und dafür zwei Millionen Pfandbriefe in Umlauf gesetzt. Die meisten Bewilligungen (24) lagen unter 50 000 Mark.

Beide Arten der Darlehen haben in den drei Jahren des Bestehens eine bedeutende Steigerung erfahren; sie betrugen am 31. Dezember 1903 schon 889 Renten mit rund 3,9 Millionen und 429 Hypotheken mit rund 22 Millionen Kapital. Zur ersten Hypothek sind hiervon 341 Darlehen gegeben, während, was besonders beachtenswert ist, 88 als 2. und 3. Hypothek eingetragen sind und zwar hinter Darlehen von Sparkassen.*) Der Netto-Gewinn betrug im ersten Jahre (1900) schon 2992 Mk., 1903 aber 121 626 Mk. — Die Anstalt hat niemals ohne Nutzen gearbeitet, noch auch direkt auf einen solchen hingezielt, schon deshalb, um den übrigen Banken keine unerträgliche Konkurrenz zu machen. Der Reingewinn wird aber für gemeinnützige Zwecke verwendet. Die Anstalt dient fast ausschließlich städtischen Grundbesitzern (7613 Eigentümern).

Die Mittel der Stadt sind also hier auf eine bestimmte Klasse in Bewegung gesetzt.

Die zweite fast gleichzeitig mit der Dresdener Bank zusammenfallende Gründung ist die Bildung der „Düsseldorfer Hypothekenbank". — Im Jahre 1899 hatte die Stadt Düsseldorf infolge Versagens der Bautätigkeit gegenüber der starken Bevölkerungszunahme und infolge Kreditmangels unter schwerer Wohnungsnot zu leiden, die sich sowohl in einem Mangel an Wohnungen aller Art, insbesondere von Kleinwohnungen, als auch in einer Steigerung der Mieten ausdrückte.

Infolgedessen ging die Stadt im April 1900 dazu über, mit Genehmigung der Staatsregierung eine städtische Hypothekenbank zu bilden, die mit einem Grundkapital von 20 Mill. Mark seitens der Stadt durch Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen fundiert wurde. Diese Bank darf 60 % des Wertes beleihen, Grundstücke mit noch nicht fertigen Gebäuden aber nur bis 50 %. Die Darlehen werden je nach

*) efr. Geschäftsbericht der Anstalt von 1903 S. 6.

Wunsch als Amortisations- oder als einfache Zinsdarlehen gegeben. Sie sind zunächst auf 5 Jahre beiderseits unkündbar. Der Zinsfuß betrug anfangs $4^1/_2$ %, jetzt 4—$4^1/_8$ %. — Der Zinsfuß der Hypothekendarlehen beträgt in der Regel $^1/_2$ % mehr als der Zinssatz der Schuldverschreibungen. — Das Institut war nicht ausschließlich im Interesse des privaten Grundbesitzes und Bauunternehmertums errichtet, sondern war in erster Linie zur Bekämpfung der Baunot gedacht. In den beiden ersten Geschäftsjahren wurden im ganzen 98 Objekte beliehen, von denen 8 wieder ausschieden, so daß der Bestand zu Ende des Jahres 1901/02 90 Objekte umfaßte. Es wurden in den beiden Jahren 4,04 bezw. 3,8 Millionen Mark beantragt, 3 315 000 und 2 685 000 Mk. bewilligt, aber schließlich seitens der Gesuchsteller nur 1 603 000 und 1 959 000 Mark angenommen.*)

Im Jahre 1902 hat die Ausleihetätigkeit nachgelassen, es sind nur 28 Darlehen mit 786 000 Mk., 1903 dagegen 48 Darlehen mit 1,4 Mill. Mark bewilligt worden; im ganzen 155 Darlehen zu 5,049 Millionen Mk., davon 101 unter 30 000 Mark, 29 unter 20 000 Mark zum Kleinwohnungsbau. Schon im Geschäftsjahre 1901 begann das Privatkapital für Bauzwecke bedeutend flüssiger zu werden, so daß sich der von der städtischen Anstalt geforderte Zinsfuß von $4^1/_2$ % als zu hoch erwies. Er wurde trotzdem erst im Jahre 1902 auf 4 % herabgesetzt, weil man die Hauptaufgabe der städtischen Hypothekenanstalt darin sah, nicht in normalen Zeiten, sondern bei einer Versteifung des Immobiliarkredits einzugreifen.*) Unter diesen Umständen hat das Hypothekenamt seine Leistungsfähigkeit zur Erhöhung der Bautätigkeit noch nicht recht erproben können.**)

Die Bank hat den Kleinwohnungsbau im großen und ganzen bisheran wenig gefördert. Überwiegend kommt die Düsseldorfer Anstalt den städtischen Grundbesitzern — dem Mittelstande — zu Gute, weniger den minderbemittelten Klassen.

Die Stadt Frankfurt ist die dritte im Bunde der Städte, welche Gemeindemittel für den Wohnungsbau in organisierter Form bereit stellt. Die Stadt ist einen wesentlichen Schritt weitergegangen, als die beiden ersten Institute. Sie hat eine neue Form der Bank gebildet, welche von der vorhin erwähnten erheblich abweicht. Nachdem in Frankfurt im Jahre 1901 die Stadtverordnetenversammlung drei Baugesellschaften städtisches Gelände im Erbbaurecht überlassen hatte, ergab sich die Schwierigkeit der Beschaffung von Baugeldern und Hypotheken auf Erbbaupacht. Der Magistrat nahm deshalb auf Vorschlag des Oberbürgermeister Adickes eine Anleihe von 1 Million Mark auf.

*) Lindemann, Arbeiterpolitik und Wirtschaftspflege in der deutschen Stadtverwaltung. II. Bd Wirtschaftspflege S. 351 ff.

**) J. Feig, „Grund und Bodenverhältnisse in Düsseldorf 1900". „Die Störungen im deutschen Wirtschaftsleben". Schriften des Vereins für Sozialpolitik CXI, S. 161.

Mit diesen Mitteln ist eine städtische Erbbaukasse gebildet. Diese gibt sowohl den Bauvereinen, als auch allen Einzelpersonen, die auf städtischem Grund und Boden ein Erbbaurecht bestellen wollen, II. Hypotheken nach einem als I. Hypothek eingetragenen Darlehen von 50%, das entweder die städtische Sparkasse, oder auch noch die Baukasse selber gewährt. Hierbei kommt die Zeit in Betracht, wann der Vertrag abgeschlossen ist.

Die abgeschlossenen Erbbauverträge weisen einen sehr verschiedenen Inhalt auf. Es sind deren zwei Gruppen zu unterscheiden, die alten aus den Jahren 1900 und 1901, die neueren aus den Jahren nach 1902. Bei der ersten Gruppe von Verträgen ist die Erbbauzeit verschieden normiert, zumeist auf 80 Jahre, während sie bei den Verträgen nach 1902 zumeist nur 61 bis 62 Jahre beträgt.

Die Beschaffung der Mittel für die ältere Gruppe ist teils durch hypothekarische Beleihung seitens der Landesversicherung geschehen, teils durch Ausgabe von Obligationen, wofür die Stadt die Zinsgarantie übernommen hat.

Bei der neuen Gruppe werden aus Mitteln der städtischen Erbbaukasse, also von der Stadt, in der Regel bis $^9/_{10}$ des Baukapitals darlehnsweise gegeben, während $^1/_{10}$ vom Grundstückseigentümer aufgebracht werden muß. Nach Ende der Erbbauzeit fällt das Bauwerk ohne Entschädigung an die Stadt, dem Erbbauberechtigten wird nur der von ihm aufgebrachte Teil des Baukapitals (also $^1/_{10}$) zurückvergütet.

Der Erbbauberechtigte hat das Baukapital mit 4% zu verzinsen und mit $^1/_2$ % zu amortisieren; die Amortisation ist so berechnet, daß vor Ablauf des Erbbauvertrages das ganze Baukapital amortisiert ist.

Verträge dieser Art sind mit der Aktiengesellschaft für kleine Wohnungen, mit dem Volks-Bau- und Sparverein, mit der Frankfurter Wohnungsgenossenschaft und mit ca. 35 städtischen und staatlichen Beamten, Lehrern und sonstigen Privatpersonen abgeschlossen und betreffen etwa 210 Wohnungen. Der Abschluß weiterer Verträge (so mit dem Volks-Bau- und Sparverein über 24 Wohnungen an der Böttgerstraße) steht in Aussicht. Insgesamt waren bis Ende 1903 etwa $1^1/_2$ Mill. Mark von der Stadt für Erbbauhäuser hergeliehen.

Bei der Ausleihung von Baukapital an städtische Lehrer, Beamte und Privatpersonen hat die Stadt noch folgende besondere Bedingungen aufgestellt:

1. Es erhalten städtische Lehrer und Beamte für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser bis zu 90% der tatsächlich aufgewendeten Baugelder,
2. die staatlichen Lehrer und Beamten für Einfamilienhäuser bis zu 90%, für Mehrfamilienhäuser nur bis zu 75% der tatsächlich aufgewendeten Baugelder.
3. die sonstigen Privatpersonen für Ein- und Mehrfamilienhäuser nur bis zu 75% der tatsächlich aufgewendeten Baugelder.

Dabei wird der Zinsfuß für das geliehene Baukapital für städtische Lehrer und Beamte auf $3^1/_2$ % festgesetzt, so lange sich die Häuser im Besitze der betreffenden Lehrer und Beamten befinden.

Ferner muß ich hier erwähnen, daß in Frankfurt die Herstellung von Kleinwohnungen in großem Maßstabe durch den privatkapitalistischen Großbetrieb stattgefunden hat und auch hier die Stadt mit ihren Mitteln eingetreten ist. Von der Aktiengesellschaft Hellerhof übernahm sie für 100 000 Mk. Aktien (stark $^1/_{10}$) und ferner die Zinsgarantie für 3,4 Millionen Mark Obligationen zu 4 %. Eine ähnliche Vergünstigung gewährt sie der Aktiengesellschaft Franken-Allee, für die sie die Zinsgarantie von 2,1 Millionen Mark Obligationen übernommen hat.*)

Ich bemerke noch, daß die Mittel für die Darlehnsbewilligungen seitens der Stadt von der Spezialkasse des städtischen Grundbesitzes hergegeben werden.

Wir sehen also drei völlig organisierte städtische Baubanken. Auf eine nähere Kritik ihrer Wirksamkeit muß ich leider wegen der Kürze der Zeit verzichten.

2. Neben den völlig organisierten Banken kommen als Zwischenglieder zwischen diesen und den finanziellen Leistungen der Gemeinde in loser Form Neuschöpfungen in Betracht, die erst jüngsten Datums, aber von ganz besonderem Interesse sind. Es ist das die Bereitstellung von Geldmitteln seitens der Städte Neuß, Rheydt und M.-Gladbach zur Förderung des Wohnungsbaues. — Die erste Anregung hierzu ist von der Stadt Neuß auf Anregung des Bürgermeisters Gielen geschehen. — Bei dieser Bewilligung handelt es sich allerdings in der Hauptsache um die Förderung des Wohnungsbaues für Arbeiter, aber es ist dabei auch die Förderung des Wohnungsbaues des Kleinbürgerstandes in Betracht gezogen worden. Es ist nämlich nicht zu verkennen, daß eine gewisse Reaktion gegen diejenigen Bestrebungen der Gemeinden eingesetzt hat, die lediglich einseitig auf die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses der Arbeiterklasse gerichtet sind. Die Städte Neuß, Rheydt und M.-Gladbach tragen dieser Anschauung insofern Rechnung, als sie die Darlehnssumme auf einen über den Bedarf von Arbeiterhäusern hinausgehenden Betrag begrenzt haben.

Die Stadt Neuß, die bereits 1 Million Bürgschaft und Anteilscheine für ihre drei gemeinnützigen Bauvereine übernommen hatte, beschloß im Dezember v. Js. die Aufnahme einer Anleihe in der Höhe bis zu 500 000 Mk., „um daraus Neußer „Bürgern" auf ihre in der Stadt Neuß gelegenen Grundstücke Darlehen bis zu 75 % des Wertes zu geben. Die Darlehen sollen teils als erste, teils auch als zweite Hypothek auf Objekte im Höchstbetrage von 25000 Mk. gegeben werden."

Der Beschluß läßt absichtlich die Möglichkeit offen, eine einheitliche erste Hypothek bis 75% zu geben. Beabsichtigt ist aber, in der

*) cfr. Dr. E. Cahn, die gemeinnützige Bantätigkeit in Frankfurt a. M. S. 25ff. und Dr. F. Adler, Wohnungsverhältnisse und Wohnungspolitik der Stadt Frankfurt a. M. 1904

Regel an die Anleiher nur die zweite Hypothek hinter der Sparkassenhypothek von 50% des Wertes zu geben gegen entsprechende Tilgung.

Die Verwaltung der Anleihe ist einer Deputation übertragen, die nur aus den Mitgliedern der Sparkassenverwaltung besteht, damit weder die Schuldverhältnisse der Bürger, noch die Geschäfte der Sparkasse einem größeren Personenkreise bekannt würden; auch war man der Ansicht, daß diese Kommission das beste Urteil fällen könne, ob ein von der Sparkasse bereits beliehenes Objekt noch weiter beleihungsfähig sei.

Die 500000 Mk. sind von einer anderen Sparkasse zu 3,6% Zinsen angeliehen. Bis jetzt sind aus den Geldern zirka 40 Darlehen an Kleinbürger und Arbeiter bewilligt worden. Die Darlehen werden hypothekarisch sicher gestellt und mit $4^1/_2$% verzinst und nach Vereinbarung mit 2—10% amortisiert, je nach Übereinkunft.

In gleicher Weise ist auch die Stadt Rheydt vorgegangen. Sie hat auf Anregung des Oberbürgermeisters Tettenborn zunächst 100000 Mark und später weitere 50000 Mark für Hypotheken auf Bauten bewilligt, die bis zu 75% beliehen werden, sofern sie 18000 Mark Wert nicht übersteigen. Das ist zwar an sich eine geringe Summe, aber es handelt sich hier zunächst nur um einen Versuch.

In den letzten Wochen ist auch die Stadt M.-Gladbach auf Anregung des Oberbürgermeisters Piecq vorgegangen. Sie hat beschlossen, eine Anleihe von 1 Million Mark aufzunehmen, aus der das Kreditbedürfnis für den Wohnungsbau befriedigt werden soll. Besonders sollen gerade Objekte des mittleren Bürgerstandes, deren Wert 40000 M. nicht übersteigt, beliehen werden, sowie auch ansässige Bauunternehmer Darlehen erhalten. Die Beleihung darf 75% des Wertes des bebauten Grundstückes nicht übersteigen. Für diese II. Hypotheken ist in der Regel nur $^1/_4$% Zinsen mehr zu bezahlen wie für die erste, auch ist eine „mäßige" Amortisation vorgesehen.

Hier liegen zweifelsohne feste Ansätze zu Gemeindebanken vor.

3. Die dritte Art der Bereitstellung von Geldmitteln seitens der Gemeinde ist die lose Form, die unter dem Einflusse sozialer Ideen schon lange vor der Schaffung der zuerst erwähnten Hypothekenbanken eingesetzt hat. Man kann hier in keinem Falle von einer bankmäßigen Organisation sprechen, sondern die Gemeinden haben ohne bestimmtes System und in ganz verschiedener Art je nach Umständen ihre Mittel bereitgestellt. Zu bemerken ist aber, daß dieses im teilweisen Gegensatze zu der vorhin erwähnten Form lediglich zur Förderung des Kleinwohnungsbaues geschehen ist.

Während es sich bei der ersten Kategorie und zum Teil auch bei der zweiten um die Kreditbefriedigung einer besitzenden Klasse handelte, kommt hier nur die Bereitstellung von Geldmitteln für eine minder besitzende, zum Teil besitzlose Klasse in Frage.

Die Art und Weise, wie das geschehen ist, zeigt nun aber eine große Verschiedenheit, die ich kurz skizzieren muß. Ich fasse dabei nur die direkten Geldbewilligungen und Kreditgewährungen ins Auge; von den geschehenen Erleichterungen der Bebauung, wie Be-

bauungspläne, Steuer- und Gebührenerlaß ꝛc. sehe ich bei dieser Darstellung grundsätzlich ab, da diese aus dem Rahmen dieses Vortrages fallen würden.

Was zunächst die deutschen Staaten, und zwar vorerst außer Hessen, angeht, so findet hier eine Bereitstellung von kommunalen Geldmitteln für den gemeinnützigen Wohnungsbau zumeist durch Vermittelung der Bauvereine statt, zuweilen auch direkt an Arbeiter und ihnen sozial gleichstehende Personen. Es finden sich hierbei folgende Formen, unter denen die Mittel hergegeben werden:

Die erste und am meisten gebräuchliche Form der positiven Beihülfe der Gemeinden ist die Übernahme einer Bürgschaft für den gemeinnützigen Bauverein. Diese Form haben von den 92 rheinischen Städten und Gemeinden, welche überhaupt städtische Mittel zur Linderung der Wohnungsnot hergegeben haben, 58,7% gewählt. Im Verhältnis zur Gesamtzahl der Städte über 5000 Einwohner ist dieses ungefähr ein Achtel bis ein Sechstel.

Auch die Gemeinden in Westfalen, Hannover, Sachsen-Anhalt, Hessen-Nassau haben in gleicher Art Bürgschaften übernommen. Diese Art der positiven Beihülfe kommt fast ausschließlich den gemeinnützigen Bauvereinen zu Gute.

Eine direkte Bürgschaft für Arbeiter und diesen sozial gleichstehende Personen haben im Allgemeinen nur wenige Städte übernommen. Nur im Rheinland finden sich einige wenige Gemeinden, die solches getan haben. Hier haben sich einzelne Kreise entgegenkommender gezeigt, so z. B. der **Kreis Merzig. Von anderen Provinzen** liegen hierüber überhaupt keine Mitteilungen vor.

Eine weitere Form, die unter die direkten Beihülfen fällt, besteht in der Hergabe von baren Gelddarlehen aus Gemeindemitteln. Diese Form ist aber weniger gebräuchlich, wie die erstere, weil die hierauf gerichteten Anträge in der Regel in den Gemeindevertretungen nur schwer durchzubringen sind. Wo die Gemeinden aber solche direkte Baudarlehen gewährt haben, geschah es zumeist nur an die gemeinnützigen Bauvereine.— In der Rheinprovinz haben von 117 Bauvereinen nur 7% von den Gemeinden direkte baare Baudarlehen gewährt erhalten.

Außerhalb der Rheinprovinz ist — abgesehen von Frankfurt a. M. — zunächst die Stadt Ulm zu erwähnen, die aus dem Hospitalfonds nicht bloß direkte Darlehen zur 1. Hypothek, sondern namentlich auch zur 2. Hypothek bis zu 95% des Wertes gegeben hat und zwar nicht eine Gesamthypothek, sondern in einem Falle nach einer Vorhypothek von 66²/₃, in einem zweiten und dritten Falle nach Vorhypotheken von 81,4 bezw. 80,2%.

Weiter hat die Stadt Berlin einer gemeinnützigen Aktien-Baugesellschaft 500 000 Mk. zur 2. Stelle auf ein mit Kleinwohnungen bestelltes Grundstück gegeben. Die Stadt Mannheim lieh dem Spar- und Bauverein auf zweite, ja sogar auf dritte Hypothek gegen billige Zinsen 24 700 Mk.

Kiel hat die Gründung des Spar- und Bauvereins*) überhaupt erst dadurch ermöglicht, daß es demselben 70 000 Mark unkündbares Darlehen gewährt hat, das erst innerhalb des letzten Drittels des gemeinen Wertes hypothekarisch eingetragen ist. Hildesheim und Geestemünde geben eine erste Hypothek bis zu $^2/_3$ des Taxwertes. Die Stadt Münden gibt bis zu $^3/_4$ des Wertes, das Darlehen darf 6000 Mark aber nicht überschreiten. Bleihenrode in Sachsen verfährt ähnlich so. Dieses hat sogar seinen Stadtwald verpfändet, um die Mittel zu den Darlehen sich zu beschaffen. Ähnlich haben andere Städte verfahren, wie Charlottenburg, Erfurt, Münster, Siegen, München, Ulm, Gießen, Lübeck, Braunschweig, Jena und besonders Freiberg i. Br.

Bemerkenswert ist hierbei, daß einzelne Städte weitergegangen sind. Dieselben haben nicht bloß den Bauvereinen, sondern auch der Privatunternehmung und selbst einzelnen Arbeitern bare Darlehen gewährt. — An der Spitze steht hier wieder Frankfurt. — Magdeburg erhält von der Landes-Versicherungsanstalt Sachsen-Anhalt fünf Jahre lang je 100 000 Mk. zum Bau von Arbeiterhäusern. Dieses Geld erhalten die Hypothekennehmer (Arbeiter) zur Errichtung von Kleinwohnungen mit $^1/_4$% Zinsspannung. Die Beleihung findet bis 70% des Wertes des Gebäudes und des Grund und Bodens statt. Die Hypothek ist 20 Jahre unkündbar. Auch ist dabei die Heranziehung der Sparkasse gedacht; diese soll die ersten 50 % geben. Ferner gewährt Homburg für Kleinbauten zweite Hypotheken bis zu 75% des Wertes unkündbar auf 10 Jahre gegen 4 % Amortisation. Lüneburg gibt $^3/_4$ des Taxwertes an gemeinnützige Baugesellschaften und auch an Erbauer von Arbeiterhäusern. Nienburg beleiht Arbeiterhäuser ebenfalls bis zu $^3/_4$.

Beckum i. W. gibt aus den Sparkassenüberschüssen bis zu $^3/_4$ des Wertes, ebenso die Sparkasse zu Recklinghausen, wenn der Wert des Gebäudes 8000 Mk. nicht übersteigt. Sogar das Dorf Velen i. W. gewährt direkte Darlehen.**) Es ist dieser Ort deshalb besonders erwähnenswert, weil die Gemeinde für volle 100 % des Wertes an Arbeiter Darlehen gibt gegen $3^1/_4$ % Zinsen und $1^3/_4$ % Amortisation. Hierher gehören auch die Städte Reichenberg i. Schl., Magdeburg, Mannheim, die deshalb besonders erwähnenswert sind, weil sie auch der Privatunternehmung städtische Mittel zum Bau von Kleinwohnungen, allerdings unter gewissen Kautelen, zur Sicherung des Charakters der betreffenden Häuser als Kleinwohnungen zur Verfügung stellen. Diese Liste läßt sich um eine ganze Reihe von Städtenamen, wie Gleiwitz, Glauchau, Lahr, Konstanz, Kaiserslautern usw. ergänzen. Für meine Beweisführung, daß die Städte selbst baare Darlehen an Arbeiter und Erbauer von Arbeiterwohnungen gewähren, genügen die mitgeteilten Tatsachen.

*) cfr. Beck, Die Wohnungsfrage S. 150. Heft 17 der Veröffentlichungen der Centr. f. Arb.-Wohlf.

**) Auf Veranlassung des Amtmanns Roters.

Eine dritte Art der Hingabe kommunaler Mittel besteht darin, daß die Gemeinden selber Wohnungen, nicht für ihre eigenen Arbeiter, sondern für sonstige Arbeiter, erstellen und diese entweder vermieten, wie dies eine ganze Reihe von Groß- und Mittelstädten tun, oder daß sie die aus Gemeindemitteln erstellten Wohnungen den Arbeitern verkaufen. So verfährt die Stadt Ulm. Sie verkauft den Arbeitern die von ihr erstellten Häuser mit nur 10 % Anzahlung der Kaufsumme und läßt den Rest von 90 % zu 3 % als Hypothek eintragen. Sie gibt also tatsächlich den Arbeitern, ähnlich wie Frankfurt, Hypotheken bis zu 90 % (dem Bauverein sogar bis zu 95%) aus städtischen Mitteln, nur mit der Vorsichtsmaßregel, daß die Stadt selber die Häuser erbaut, um jede Kapitalvergeudung zu verhüten. Ähnlich verfährt Bergisch-Gladbach, Freiburg i. B. und wahrscheinlich auch noch manche andere Stadt. Im Großen und Ganzen sind aber von den Städten, welche selbst Arbeiterwohnungen erstellt haben, mit ihrer Fürsorge nur verschwindend wenige über den Kreis der eigenen Beamten und Arbeiter hinausgegangen, um den mangelhaften Wohnungsbedürfnissen Minderbemittelter abzuhelfen.*)

Eine weitere Form ist die direkte Beteiligung der Städte an den gemeinnützigen Baugesellschaften durch Übernahme von Aktien und Geschäftsanteilen. Diese Art der Bereitstellung kommunaler Mittel ist so oft ausgeübt und hinreichend bekannt, daß es wohl genügt, wenn ich zur näheren Information auf Band 46 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik (S. 212/3) und die Publikationen der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen (Heft 17) und des deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege von 1902, sowie auf die sonstige Literatur verweisen darf. Um aber nur ein Beispiel zu erwähnen, so hat in der Rheinprovinz fast die Hälfte aller derjenigen Gemeinden, welche öffentliche Geldmittel zum gemeinnützigen Wohnungsbau hergeben, diese Form gewählt. In manchen Fällen sind sogar für 100- bis 200 000 Mk. Aktien übernommen.

4. Unter den deutschen Staaten muß ich sodann noch Hessen besonders erwähnen, weil hier eine ganz neue Entwicklung in der Bereitstellung von kommunalen Geldmitteln eingesetzt hat. Durch das hessische Gesetz vom 4. August 1902, betr. die Wohnungsfürsorge für Unbemittelte, ist der Grundsatz festgelegt worden, daß die Gemeinden die primäre Fürsorgepflicht für die Wohnungsbeschaffung haben. In Konsequenz dieses Grundsatzes bestimmt das Gesetz als weitere Pflicht der Gemeinde, daß letztere die hierzu erforderlichen Mittel anzuschaffen und herzugeben habe. Damit aber keine Gemeinde sich dieser Pflicht aus Gründen mangelnden finanziellen Könnens entziehe, stellt der Staat ihr durch die Landeskreditkasse die Mittel subsidiär (als Darlehen) zur Verfügung. Widerstrebende Gemeinden können im Wege des

*) cfr. Wuttke, Deutsche Städte, S. 114 und Schriften des Vereins für öffentliche Gesundheitspflege 1902 S. 235.

Zwanges angehalten werden. — Die Beleihungen geschehen bis zum vollen Werte der Gebäude und des Grundes, wenn die Gemeinde selbst baut, wenn sie dagegen durch einen Bauverein bauen läßt, bis zu 90 %.

Wir haben es hier also mit Ansätzen zu Gemeinde-Zwangsbanken zu tun. Die Gemeinden werden durch Gesetz gezwungen, aus öffentlichen Mitteln Hypotheken bis zu 90 %, worunter also auch die zweiten Hypotheken einbegriffen sind, für den Wohnungsbau herzugeben. Ob die Hergabe dieser Gelder nun durch ihre Gemeindekasse oder eine besondere Baubank der Gemeinde geschieht, ist nebensächlich. Gewiß ein Novum in der Gesetzgebung, aber ein sehr erfreuliches!

5. Bevor ich die Verhältnisse im Auslande bespreche, möchte ich zunächst noch einen anderen Punkt, der von gleicher Wichtigkeit ist, kurz berühren, nämlich die Frage: In welchem Umfange, d. h. in welcher Höhe haben die Gemeinden ihre Mittel zur Errichtung von Kleinbauten zur Verfügung gestellt und unter welchen Bedingungen?

Meine Herren! Das ist bei den einzelnen Arten der Beihülfen ganz verschieden geschehen. Was den ersten Teil der Frage angeht, so habe ich bei den einzelnen Städten schon wiederholt die Grenzen der Beleihungen mitgeteilt. Im Großen und Ganzen kann man wohl sagen, daß dort, wo die Städte Gemeindemittel oder Gemeindegarantie gewährt haben, die Leistungen der Gemeinden mehr oder minder den Charakter zweiter, d. h. solcher Hypotheken an sich tragen, die weit über die sogenannte mündelsichere Grenze hinausgehen, bis zu 90 und selbst 95 %, sogar 100 % des beliehenen Wertobjektes. Das tritt besonders bei den Bürgschaften und den baaren Darlehen zu Tage.

So haben z. B. von den rheinischen Städten, welche für die gemeinnützigen Bauvereine überhaupt Barmittel oder Kredite zur Verfügung stellten, allein 52 Gemeinden die volle Solidar-Bürgschaft für die zumeist von der Landesversicherungsanstalt hergegebenen Darlehen übernommen, während 12 andere dagegen nur eine beschränkte Bürgschaft für Ausfälle gegeben haben. Diese Ausfallbürgschaft geht aber stets, worauf es gerade ankommt, über die mündelsichere Grenze hinaus. So hat unter anderen die Stadt Düsseldorf bei einem Darlehen für den Spar- und Bauverein von 190000 Mk. die Bürgschaft für einen Betrag von 50 000 Mk. gegeben, der von 66²/₃ % bis 90 % des Wertes der betreffenden Bauten liegt; die St dt Köln hat bei drei Darlehen von 200 000, 225 000 und 280 000 Mk. mit je 93- bezw. 94 000 Mk. für denjenigen Betrag garantiert, der über 50% der Selbstkosten der Objekte hinausgeht, die Stadt Neuß bei drei Darlehen von 100 000, 200 000 und 300 000 Mark je das letzte Drittel.

Die absolute Höhe dieser Bürgschaften überhaupt ist nicht gering, sie geht oftmals in die Hunderttausende. Ich kann 21 Gemeinden nennen, die allein schon Bürgschaften von 50- bis 100 000 Mk. übernommen haben, 9 Städte, die 100- bis 200 000 Mk. bewilligten, 5, die darin bis zu 500 000 Mk. und 3, die sogar über 500 000 bis 700 000 Mk. gingen.

Was den Zeitpunkt der Gewährung anbetrifft, so sind die Bürgschaften teils gewährt worden, wenn die Bauvereine neu ins Leben traten, zumeist von Fall zu Fall bei dem Bau der Häuser, teils, wenn schon eine Reihe Häuser erstellt war und der Bauverein der Stadt schon eine gewisse Sicherheit bieten konnte, wie z. B. die Aktienbaugesellschaften in Barmen und M.-Gladbach; hier riskierte die Gemeinde schon nichts mehr.

Betreffs der Sicherstellung derartiger großer Bürgschaften ist zu bemerken, daß manche Gemeinden überhaupt auf eine solche verzichten. Viele andere haben sich aber zu sichern gesucht, sei es nun, daß sie die hypothekarische Eintragung derselben auf den Besitz der Bauvereine verlangten, sei es, daß sie sonstige Bedingungen daran knüpften, die einige Sicherheit bieten, wie z. B., daß die Stadt einen Vertreter in den Aufsichtsrat des Bauvereins senden kann, oder daß sie sich eine jederzeitige Kontrolle über die baulichen und finanziellen Verhältnisse des Vereins vorbehalten hat, oder daß keine Besitzveräußerung ohne ihre Zustimmung geschehen darf usw. Die Stadt Frankfurt hat bei der Hingabe von Geldmitteln und Krediten an die Aktiengesellschaft Hellerhof verlangt, daß diese Gesellschaft in drei Jahren 764 Wohnungen nach bestimmten Plänen zu bauen hatte. Außerdem kann die Stadt jederzeit die Aktien mit oder ohne Entschädigung übernehmen (ohne Entschädigung nach Ablauf der Amortisationsfrist und der Aktientilgung); ähnliche Bedingungen sind mit der Aktiengesellschaft Frankenallee getroffen. Auch ist die Höhe der Miete festgesetzt und darf nicht ohne Genehmigung der Stadt geändert werden. Die Stadt ist berechtigt, nach Ablauf von 15 Jahren gegen Übernahme der hypothekarischen Belastungen und des aus eigenem Vermögen bestrittenen Teils des Baukapitals in gewissem Umfang das Erbbauverhältnis aufzulösen und die errichteten Gebäude an sich zu ziehen. Die Bebauung hat nach einem vorzulegenden Plane zu geschehen, das Gebäude ist während der Dauer der Erbbauzeit in einem guten Zustande zu erhalten. Derartige und ähnliche Bedingungen haben die meisten Gemeinden an die Beleihung oder Garantiegewährung geknüpft.

Bei den baren Darlehen hat man sich aber zumeist mit der einfachen hypothekarischen Sicherstellung begnügt.

Soweit über Deutschland! Wenn das Vorgetragene auf Vollständigkeit keinen Anspruch erhebt, so hoffe ich dennoch, damit den Nachweis erbracht zu haben, daß die Hingabe von Gemeindemitteln für gemeinnützige Bauzwecke in vielen deutschen Städten eine vollendete Tatsache ist.

6. Was das Ausland angeht, so ist darüber seit dem internationalen Wohnungskongreß in Düsseldorf im Jahre 1902 manches Neue zu berichten. Eigentliche Gemeindebanken zur Förderung des Kleinwohnungsbaues bestehen, soviel ich ermitteln konnte, nirgends. Im Gegenteil! Man war vielfach im Zweifel, ob die Gemeinden überhaupt das Recht hätten, ihre Gelder für gemein-

nützige Baugesellschaften auszuleihen. Diese Zweifel sind jetzt in verschiedenen Staaten durch Gesetz beseitigt.

In England sind die Gemeinden durch Gesetz von 1899 berechtigt, an Eingesessene Geld zur Erwerbung von Häusern auszuleihen, deren Marktwert im Einzelfalle 400 Lstr. nicht übersteigen darf.*)

In Belgien ist dadurch, daß die staatliche Sparkasse durch Gesetz von 1889 die Mittel für den gemeinnützigen Wohnungsbau hergibt, eine Bereitstellung von Gemeindemitteln zwar weniger erforderlich; dennoch scheint es, daß die staatlichen Mittel nicht genügt haben, denn der internationale Kongreß d'Hygiène et de Démographie vom 2. August v. Js. verlangt auch für dort direkte und indirekte Intervention der Gemeinde. Tatsächlich sind auch bereits drei Gemeinden dazu übergegangen, die Gemeinde Saint — Josse — Ten — Noode, welche von den 500 Aktien der dortigen gemeinnützigen Baugesellschaft zunächst 360 Stück und dann noch 50 im Gesamtbetrage von 110 000 Francs übernommen hat, sowie die Gemeinden Schaerbeck, durch deren Mittel ein Bauverein gegründet worden ist, und St. Gilles, welche Einzelhäuser zum Verkauf erbaut hat.

In Frankreich stand man bisher auf dem entgegengesetzten Standpunkte. Dort hat seitens der Gemeinden im allgemeinen keine Bereitstellung von Geldmitteln stattgefunden. Die französische Regierung hat aber im März d. Js. einen Gesetzentwurf eingebracht, der unter Berufung auf das preußische Vorgehen eine finanzielle Beteiligung der Gemeinden zu erzielen sucht.

Italien hat durch das Kleinwohnungsgesetz vom 31. Mai 1903 eine neue Grundlage für Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues geschaffen. Während es die Sparkassen ermächtigt, für den Kleinwohnungsbau hypothekarische Darlehen zu gewähren, gibt es zugleich den Gemeinden das Recht, Wohnungen für solche unbemittelte Familien zu bauen, die ein Gesamteinkommen von weniger als 1500 Lire oder von weniger als 300 L. für jedes Familienglied haben; es dürfen von den Gemeinden jedoch nur Mietwohnungen erstellt werden und auch nur dann, wenn die Mittel hierfür gesichert, die bezüglichen Beschlüsse der Gemeindevertretung mit zwei Drittel Stimmenmehrheit gefaßt und von der Aufsichtsbehörde nach Prüfung der technischen und finanziellen Pläne genehmigt worden sind.

In Dänemark geben die Gemeinden Land für Arbeiterwohnungen, und die Sparkassen und staatlichen Lebensversicherungen gewähren Gelder. Wo Gemeindehülfe ausbleibt, hilft das Gesetz von 1898, welches den Gemeinden Staatsgelder zur Gewährung von Amortisationshypotheken an gemeinnützige Baugesellschaften zur Verfügung stellt. Die Stadtverwaltungen selbst haben aus ihren eigenen Mitteln keine Baugelder hergegeben, wohl aber sind ab und zu Wege- und Kanalisierungskosten gestundet.

In Holland erhalten von den 129 gemeinnützigen Bauvereinen nur einige wenige städtischerseits Mittel in Form von

*) Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 97, S. 112.

Hypotheken bereitgestellt; bemerkenswert ist aber hier, daß nach § 7 Art. 30 des am 1. August 1905 in Kraft tretenden Wohnungsgesetzes den Gemeinden gestattet ist, Bauvereinen, Gesellschaften, Stiftungen bare Geldmittel zum Wohnungsbau zu leihen.

In Oesterreich sind bis jetzt keine Gemeindemittel bereitgestellt, aber es sind dort Schritte in Vorbereitung, um mit Hülfe von öffentlichen Stiftungsgeldern (aus den Mitteln der Kaiser Franz-Josef-Stiftung 2c.) der gemeinnützigen Bautätigkeit die nötigen Mittel bereit zu stellen.

Die Stadtgemeinden in Schweden und Norwegen sind im allgemeinen der Bereitstellung von Geldmitteln für den gemeinnützigen Wohnungsbau noch nicht näher getreten. Immerhin sind aber auch dort schon einzelne Städte vorgegangen. So hat die Stadtverwaltung von Stockholm — abgesehen von der Überlassung billiger Bauplätze an verschiedene gemeinnützige Aktienbaugesellschaften — einem gemeinnützigen Bauverein $1^1/_2$ Mill. Kronen bewilligt. Die Beleihungen finden bis zu 75% des Tax- und Feuerversicherungswertes gegen hypothekarische Sicherstellung und eine jährliche Annuität von $4^1/_2$ %, wovon 4 % Zinsen verrechnet werden, statt; die Häuser, für welche die Darlehen bewilligt werden, müssen mit Kleinwohnungen eingerichtet werden und zwar Wohnungen von 1 Zimmer nebst Küche oder 2 Zimmern nebst Küche; die letztere Kategorie darf nur ein Drittel der gesamten Wohnungen ausmachen. Ferner hat die Stadt Darlehen bis 400 000 Kr. auch den Arbeitgebern bewilligt und endlich 1898 = 575 000 und 1900 = 425 000 Kronen für den Bau von Wohnhäusern für die in dieser Stadt angestellten Arbeiter.

In ähnlicher Weise, wenn auch nicht in gleichem Umfange sind die Städte Gothenburg und Jönköping vorgegangen.*)

Über Norwegen ist besonders bemerkenswert, daß der Norwegische Storthing am 3. Juni 1903 ein Gesetz zur Förderung des Kleinwohnungsbaues angenommen hat, wonach die zum Erwerb, zur Ausführung und Vollendung von Kleinwohnungen erforderlichen Mittel unter Gemeindegarantie gegen $3^1/_2$% an Landarbeiter, gegen 4% an industrielle Arbeiter hergegeben werden. Die Gemeinden sind hier durch Gesetz, ähnlich wie in Hessen, zu Trägern der finanziellen Leistungen gemacht; jedoch ist ihre Leistungspflicht insofern beschränkt worden, als Landgemeinden die Bürgschaft nur für eine Anleihe bis zu 150 000 Kr. zu übernehmen brauchen, dagegen Stadtgemeinden nur bis 100 000 Kr.; letztere Summe kann mit Kgl. Genehmigung vermehrt werden. Seit dem Inkrafttreten des Gesetzes (1. 10. 03) sind an die Gemeinden schon ganz bedeutende Summen bewilligt worden.

M. H.! Sie sehen aus diesen kurzen pragmatischen Darstellungen:

*) cfr. Dr. A. Ramm, Göteborg, Institutions sociales et phlantropiques, 1900.

1) daß schon vielerorts, hauptsächlich in Deutschland, die Mittel und Kredite der Gemeinden zur Erstellung von Kleinwohnungen Verwendung finden,

2) daß diese Mittel und Kredite oftmals den Charakter zweiter, d. h. solcher Hypotheken tragen, die über die sogenannte mündelsichere Grenze hinausgehen,

3) daß im Allgemeinen ein Zug nach gleicher Fürsorge auch durch viele europäische Staaten geht.

7. Was sodann die prinzipielle Seite der Frage angeht, ob die Gemeinden berechtigt seien, Gemeindemittel für den Wohnungsbau, besonders für den gemeinnützigen herzugeben, so glaube ich darüber hinweggehen zu können. Das Für und Wider ist schon so oft erörter worden, (ich verweise dieserhalb nur auf die Schriften des Vereins für Sozialpolitik, des Vereins für öffentliche Gesundheitspflege und der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen), daß es nur hieße: Wasser in den Rhein gießen, wenn ich diese Fragen hier von neuem wieder anschneiden wollte. Ich will nur kurz bemerken, daß die Gemeinden — außer Hessen — aus öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten keine Pflicht haben, für die Förderung des Wohnungsbaues der Minderbemittelten Geldbeträge und Kredite bereit zu stellen. Aber aus den in Wissenschaft und Praxis vertretenen Gesichtspunkten läßt sich unbedingt eine soziale Pflicht der Gemeinde zur Hergabe von Baudarlehen oder zur Bereitstellung ihres Kredits für den Kleinwohnungsbau ableiten. Und aus praktischen Gesichtspunkten ist die Inaugurierung einer derartigen Wirtschaftspolitik zweifelsohne empfehlenswert. Die Gemeinden sind in dieser Hinsicht vollständig selbständig, sie können tun und lassen, was sie wollen. Und tatsächlich sehen wir ja auch, daß eine Anzahl von Gemeinden diesen Standpunkt bereits einnimmt, und ich meine, das genügt. Die Praxis geht auch hier über alle Theorie!

8. Ich betone noch, daß die Gemeinden bei den Beleihungen nach wirtschaftlichen Grundsätzen verfahren sollen, und damit komme ich zweitens zu der finanziellen Seite der Frage der Bereitstellung von Geldmitteln. Mancherseits wird gegen die gekennzeichnete soziale Pflicht der Gemeinde geltend gemacht, daß die Mittel und der Kredit der Gemeinde dadurch bedenklich in Mitleidenschaft gezogen oder gar gefährdet würden.

M. H.! Diese Behauptung hat bisher von Niemanden bewiesen werden können; vergebens habe ich die Literatur durchgeforscht, um hierfür den Beweis zu erhalten. Das ist mir nicht gelungen. Wohl aber habe ich gefunden:

1) daß diejenigen Städte, welche Gemeindemittel für den Wohnungsbau bereit gestellt haben, bis jetzt noch niemals Verluste erlitten haben, sondern daß

2) durch eine gesunde Wohnungspolitik der Armenetat der Gemeinden zurückgegangen ist, wie z. B. in Ulm, wo dieses trotz steigender Bevölkerung vom Oberbürgermeister Wagner nachgewiesen ist. — Diese letzte Erscheinung ist eine ganz natürliche.

Man darf deshalb bis zum Beweise des Gegenteils behaupten, daß die Finanzen der Städte, welche für die gemeinnützige Bautätigkeit Barmittel hergegeben oder Kredite bewilligt haben, dabei nicht schlecht gefahren sind, zum mindesten aber keine Verluste erlitten haben. Alle finanziellen Bedenken sind durch die tatsächlichen Versuche zur Genüge widerlegt.*) — Hierfür nur zwei Beispiele: Die Stadt Frankfurt hat bis jetzt keine Verluste aus der Darlehnshingabe im Erbbau erlitten, sondern erzielt im Gegenteil eine Mehreinnahme, dadurch daß größere Ländereien erschlossen werden und an Stelle der Landpacht eine bessere Verzinsung bringen. Ferner: Die gemeinnützigen Bauvereine zu Goldenberg und Kirn lösten sich auf und die Gemeinden erhielten nach Begleichung aller Verpflichtungen noch einen baren Überschuß von je 660 Mk. — Das Gleiche würde bei allen 117 rheinischen Bauvereinen der Fall sein. Die Gemeinden würden bei einer Auflösung derselben ganz bedeutende Vermögensobjekte erhalten.

Auch eine ungünstige Beeinflussung des Gemeindekredits kommt nicht in Frage.

Auch Autoritäten auf dem Gebiete der gemeinnützigen Bautätigkeit wie Oberbürgermeister Adickes, Professor Fuchs, Direktor Dr. Brandts 2c. halten die finanzielle Mitwirkung der Gemeinde für durchaus einwandfrei und, was besonders wichtig ist, auch für durchführbar.

Was die praktische Durchführung der Bereitstellung von Geldmitteln in der Wohnungsfürsorge angeht, so stellen sich hierbei der Gemeinde ebenfalls keine Hindernisse entgegen, ebenso wenig wie nach der rechtlichen Seite. Einmal kann gerade die Gemeinde am leichtesten die Wohnungsverhältnisse kontrollieren, den Umfang etwaiger Wohnungsnot am besten feststellen und den erforderlichen Grad des Bedürfnisses nach Gemeindemitteln am sichersten bemessen, sodann stehen gerade ihr andererseits in fast unbeschränktem Maße die erforderlichen Mittel (seien es nun bare Gelder oder sei es Kredit) zur Verfügung, und zwar nicht bloß eigene Mittel (aus ihren Sparkassenüberschüssen, Armenvermögen, Steuern, Stiftungsgeldern usw.), sondern auch besonders die reichen Mittel der Landesversicherungsanstalten . Die Benutzung aller dieser Gelder ist nach der sowohl in der Wissenschaft**) als in der Praxis geltenden Anschauung ebenso statthaft, wie für andere Berufsklassen und sonstige öffentlichen Zwecke zur Förderung des Gemeinwohls. Namentlich kommen hier die Verwendung der Armenfonds und die von den Gemeinden gegebenen Armenunterstützungen in Betracht. Heute müssen die Gemeinden vielfach Wohnungen für Arme mieten. Wäre es da nicht praktischer, wenn sie die Mittel, die sie hierfür aufwenden müssen, kapitalisierten und gemeinnützigen Bauvereinen zur Erstellung möglichst einfacher Kleinwohnungen zur Verfügung stellten,

*) Fuchs a. a. O. S. 860.

**) Publikationen der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen Heft 17, desgl. des Vereins für öffentliche Gesundheitspflege. Bd. 35 Heft 1 229 ff. Schriften des Vereins für Sozialpolitik. Bd 46 S. 172 ff. Wohnungsfürsorge im Reich und in den Bundesstaaten. Berlin 1904.)

wie dieses die Gemeinde Geldern getan hat? Ich glaube, alle Beteiligten würden dabei nicht schlecht fahren; besonders aber die Gemeinden. Ich will diesen Gedanken hier nur anregen, ohne ihn weiter zu verfolgen.

M. H.! Zweifelsohne steht hiernach fest, daß die Bereitstellung von Gemeindemitteln gefordert werden muß, und zwar um so dringender, als es sich hierbei nicht um Hingabe der Gelder zu charitativen Zwecken (à fonds perdu) handelt, sondern um Darlehen, die nach bestimmten Sätzen verzinst und amortisiert werden, die also der Gemeinde voll und ganz wieder zufließen. Hiermit fällt auch jedes gegen ein solches Vorgehen der Gemeinde geäußertes Bedenken. Und die Gemeinden, die z. Zt. noch zurückhaltend sind, können um so ruhiger in diese Bahnen einlenken, als sich in hunderten von Fällen die Sache bewährt hat.

9. Eine andere Frage der Praxis ist jedoch diese: In welchem Umfange sollen die Gemeinden die Mittel bereit stellen? M. H.! Das hängt m. E. zum großen Teil von den lokalen Verhältnissen besonders dem Grade des Bedürfnisses ab. Ich habe gezeigt, daß viele Gemeinden das Bedürfnis nach Baugeld in weitem Umfange unter hohen Beleihungsgrenzen befriedigt haben und daß es ungefährlich ist, den vernünftig wirtschaftenden, gemeinnützigen Bauvereinen selbst 100% der wirklichen Erstellungs- und Anschaffungskosten der zu beleihenden Objekte zu geben, und den einzelnen Arbeitern selbst bis 90% ja sogar bis 100%*) derselben. Vielfach geschieht dieses nun zwar erst nur für die gemeinnützigen Bauvereine und einzelne Arbeiter, aber mir scheint, daß es unbedenklich ist, auch dem soliden gewerbsmäßigen Wohnungsbau Geldmittel zur Verfügung zu stellen. Dies um so mehr, als die Gemeinde gerade im stande ist, sich infolge ihres örtlich beschränkten Gebietes in jeder Hinsicht zu sichern. Aber allgemein gültige Regeln lassen sich hierbei nicht aufstellen.

M. H.! Das bislang von den Städten und Gemeinden Geschehene ist, an sich betrachtet, zweifellos höchst anerkennenswert, aber relativ genommen ist es noch sehr gering. Denn der Bedarf der Minderbemittelten nach gesunden und preiswerten Wohnungen ist sehr groß und nicht nur nicht gedeckt, sondern noch zusehends steigend. Daneben kommt noch als erschwerend in Betracht, daß auch nach den Erhebungen, die Oberbürgermeister Beck für die Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen angestellt hat**), die Mehrzahl der deutschen Gemeinden leider noch auf einem ablehnenden Standpunkt gegenüber der Wohnungsfürsorgepflicht steht, und keine Geldmittel oder Kredite für den Wohnungsbau bereitzustellen geneigt ist.

Vielerorts mag ja auch wohl unzweifelhaft der gute Wille bestehen, sich an der Wohnungsfürsorge zu beteiligen, aber dabei bleibt es vor der Hand. Bei allen diesen muß der Druck der öffentlichen Meinung nachhelfen. M. H.! Ich glaube, Sie werden hiernach mit mir einverstanden

*) Velen i. W.
**) Heft 17 S. 81.

sein, wenn ich meine Ausführungen auf Grund der seitherigen Erfahrungen folgendermaßen resumiere:

> Es ist allerorts anzustreben, daß die Gemeinde nach dem Umfange des Bedürfnisses und nach ihrem finanziellen Können, sowohl der gemeinnützigen als auch der gewerbsmäßigen Unternehmung, die auf die Erstellung von Kleinwohnungen gerichtet ist, nicht bloß indirekt, durch Nachlaß von Abgaben und Kosten aller Art, sondern besonders auch direkt, durch Hergabe von Hypotheken oder Gewährung von Bürgschaften usw. die nötigen Mittel zur Verfügung stellt, besonders zu II. Stelle und ferner: daß zur Erleichterung dieses Vorgehens überall städtische Baubanken, oder wo das nicht angeht, Baubanken von größeren Kommunalverbänden gebildet werden. — Eine gleiche Subventionierung wie den Bauvereinen 2c. muß mit Hülfe dieser Banken auch den Arbeitern direkt zu teil werden. Ein Vorgehen in dieser Richtung ist um so dringender, je stärker in den Städten und Gemeinden ein Zuwachs von Arbeitern stattfindet.

* * *

Soweit mein Referat über Hypothekenbanken und Gemeindegarantie für II. Hypotheken! M. H.! Bevor ich aber meinen Vortrag schließe und Ihnen meinen Dank ausdrücke für die mir geschenkte Aufmerksamkeit, muß ich noch einen Augenblick um geneigtes Gehör bitten.

Infolge der Veränderung der Tagesordnung weiß ich nicht, ob noch eine Diskussion stattfinden wird, bezw. in welchem Umfange. Ich muß mich aber noch eines Auftrages entledigen. Der Vorsitzende der Landesversicherungsanstalt Berlin, Herr Landesrat Dr. Freund, hat mich gebeten, hier betreffs seines Vorschlages der garantierten Hypotheken noch folgende Punkte zu erwähnen: (Mit Erlaubnis des Herrn Präsidenten darf ich das Schreiben wohl verlesen.) Es lautet:

„1. Es ist die Meinung aufgekommen, ich wollte durch meinen Vorschlag die Hergabe von Geldern seitens der Landes-Versicherungsanstalten zur ersten Stelle zu billigem Zinsfuß gänzlich unterbinden. Das war sicherlich nicht meine Absicht. Es wird ganz von den Verhältnissen abhängen, ob man die erste Hypothek gibt oder die zweite garantiert. Ja, unter besonders schwierigen Verhältnissen wird es möglich sein, auf dasselbe Haus die erste Hypothek zu geben und die zweite zu garantieren. Ich bin aber der Meinung, daß den Genossenschaften mit der Garantierung der zweiten Hypothek viel mehr gedient ist, als mit der Hergabe der ersten, weil letztere immer leicht zu haben ist. Des weiteren können mit der Garantierung weit mehr Mittel für den Arbeiterwohnungsbau mobil gemacht werden als durch die Hingabe der ersten Hypothek. Endlich ist aber meines Erachtens die Arbeiterwohnungsfrage nur zu lösen, wenn das Privatkapital im reinen Geschäftswege für das Unternehmen interessiert wird. Daß

dies durch die Garantie geschieht, haben wir bei der Begebung der garantierten Hypothek erfahren, wie aus folgendem ersichtlich.

2. Eine garantierte Hypothek in Höhe von $^1/_4$ Million Mark habe ich mit größter Leichtigkeit zu einem Zinsfuß untergebracht, der um $^1/_8$% niedriger war als der Zinsfuß der ersten Hypothek. Ich hätte den dreifachen Betrag zu denselben Bedingungen sofort unterbringen können. Des weiteren hat diese garantierte Hypothek einen solchen Reiz auf das Privatkapital ausgeübt, daß der betreffende Privatmann einen Besitz von Staatspapieren veräußerte, um die Hypothek zu erwerben. Wenn es sich auch hier um einen vereinzelten Erfolg handelt, so ist es doch interessant, die Erfahrungen bei dem ersten Versuch kennen zu lernen.

3. Dem Erwerb der garantierten Hypothek durch Sparkassen, Versicherungsgesellschaften, Stiftungen, Vormünder steht bislang noch der Wortlaut der Bestimmungen über die Vermögensanlage entgegen, denn nach dem Wortlaut der gesetzlichen und sonstigen Statuten-Bestimmungen ist die garantierte Hypothek nicht mündelsicher bezw. anlagefähig. Hier muß auf eine Ergänzung der betreffenden Bestimmungen hingewirkt werden."

Die Ausführungen des Herrn Dr. Freund sind außerordentlich interessant; sofern sie allgemein durchführbar wären, würden die weiteren Projekte für die Beschaffung zweiter Hypotheken überflüssig werden. Aber wenn auch der erste Versuch in dieser Hinsicht glänzend verlaufen ist, so kann man daraus doch noch nicht ohne weiteres auf die mögliche Durchführbarkeit für alle Bauvereine schließen. Darauf kommt es aber an, daß allen und zwar dauernd geholfen wird. Auf eine weitere Kritik des Vorschlages der garantierten Hypotheken muß ich wegen Kürze der Zeit hier verzichten, ich möchte nur kurz bemerken, daß mir der Vorschlag auch schon deshalb zur Zeit wenigstens nicht durchführbar erscheint, weil er bei dem Umfange, den Freund der Wohnungsfürsorge der Landes-Versicherungsanstalten geben möchte, eine Änderung der gesetzlichen Bestimmungen (Erhöhung der Beitragsrenten um 2 Pfg. für den Reservefonds) in sich schließt.*) Hierfür scheint im allgemeinen keine Neigung zu bestehen. Wenn man dagegen den Freund'schen Vorschlag ausbaut, so scheint mir ein gangbarer Weg in folgenden Maßnahmen gegeben zu sein.

Bekanntlich können die Landesversicherungsanstalten schon jetzt mit Genehmigung des Reichsversicherungsamtes neben der Anlage ihrer Gelder innerhalb der Mündelsicherheit einen bestimmten Betrag über die mündelsichere Grenze der Wertobjekte hinaus bewilligen; dieser beträgt z. B. bei der Landesversicherungsanstalt Rheinprovinz jetzt jährlich 1 Mill. Mark. Sie hat daraus die über 60% des Objektwertes hinausgehenden Darlehnsbeträge, soweit sie nicht durch Bürgschaften garantiert waren, hergegeben. Wenn nun das Reichs-Versicherungsamt diese Summen, welche die Landes-Versicherungsanstalten über die mündelsichere Grenze hinaus beleihen dürfen, entsprechend erhöhen würde (für

*) Soziale Praxis 1904. Nr. 51. S. 1324.

die Rheinprovinz vielleicht auf $1^1/_2$—2 Mill. Mark jährlich), so könnten daraus unbedenklich Beleihungen der Bauvereine bis zu 85% der Ankaufs- und Herstellungskosten ihrer Objekte stattfinden.

Wo den Landes-Versicherungsanstalten die baren Mittel hierzu fehlten, könnten sie die von Herrn Freund vorgeschlagenen garantierten Hypotheken ausgeben. Das in einem Jahre nicht verbrauchte Geld der zur Verfügung gestellten Summen müßte sich auf das folgende Jahr übertragen. Die von der Landes-Versicherungsanstalt zu fordernden Gegenleistungen wären am besten zu normieren auf einen stets gleichbleibenden, festen, Schwankungen nicht unterliegenden Zins von 3%, sowie eine Amortisation von $1^1/_2$%. Für den Darlehnsbetrag, welcher die Mündelsicherheit übersteigt, wäre sodann jedoch noch eine besondere Quote von etwa $^1/_2$% einzuziehen, welche zur Bildung eines Reservefonds (für etwaige Ausfälle) durch die Versicherungsanstalt diente; diese Sonderleistung müßte aufhören, wenn das gesamte Darlehen bis auf die Mündelsicherheit amortisiert wäre. Es wären also in Summa 5% bis zu dem Zeitpunkt, an welchem diese Schuld bis an die mündelsichere Grenze gelangt ist, zu zahlen, von da ab $4^1/_2$%.*)

Würden Sie, m. H., diesen Vorschlag als ein Amendement zu dem Freund'schen Vorschlage heute annehmen, so wäre damit einmal öffentlich zum Ausdruck gebracht, daß hier ein gangbarer Weg geschaffen wäre, und zwar ohne Gesetzesänderung, sowie ferner, daß auf diesem Wege alle Kreditnot der gemeinnützigen Bauvereine mit einem Schlage dauernd beseitigt werden könnte. Wir brauchen dann weder neue städtische Banken noch sonstige. Die Gemeinden könnten ferner auch um so leichter eine Garantie übernehmen, als sie durch den erwähnten Reservefonds von $^1/_2$% der über die mündelsichere Grenze hinausgehenden Darlehen vollständig gedeckt wären. — Ich empfehle diesen Vorschlag dringend einer näheren Diskussion und der — Annahme. (Beifall.)

Über

Gemeinnützige Bau- und Hypothekenbanken auf Grundlage der Selbsthülfe

sprach nunmehr Regierungsrat Dr. Seibel (Wiesbaden):

Hochgeehrte Versammlung! In neuerer Zeit hat man sich vielfach mit der Frage beschäftigt, die Grundlagen zu finden, auf denen die Gründung gemeinnütziger Bau- und Hypothekenbanken möglich und durchführbar sein würde, um dem gemeinnützigen Wohnungsbau die nötigen Mittel zu seiner Tätigkeit zu verschaffen.

Man hat erkannt — darin besteht kein Zweifel —, daß der Hypothekarkredit für die Arbeiterhäuser nicht genügend fließt. Zwar stehen ihm erste Hypotheken leicht zur Verfügung, aber bei weiterem Geldbedürfnis stößt man auf große Schwierigkeiten. Namentlich sind die

*) Ein Beschluß in diesem Sinne ist seitdem am 6. Dezember vom Vorstande der Landes-Versicherungsanstalt Rheinprovinz gefaßt worden.

Hypothekenaktienbanken und die Sparkassen nicht im Stande, diesem größeren Geldbedürfnisse zu genügen.

Die Sparkassen sind nach der Natur ihrer Einrichtung in ihrer Bewegungsfreiheit gehemmt und haben auch innerhalb derselben keine sonderliche Neigung, ihre Kapitalien in den Dienst der Wohnungsfürsorge zu stellen. Ihnen aber gesetzlich eine weitergehende Beteiligung an der Beförderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues durch Gewährung zweiter, nicht mündelsicherer Hypotheken zu gestatten, halte ich nicht für angängig. Die Geschäftsführung der Sparkassen muß unbedingt jedes Verlustrisiko ausschließen und darf aus dem ihr bisher gesetzlich zugewiesenen Rahmen, selbst zum Zwecke der Unterstützung einer sozialpolitisch so bedeutsamen Reform, wie die Arbeiterwohnungsfürsorge ist, nicht hinausgehen. Aber selbst, wenn man das Risiko einer zweiten, in sachlichen Wertgrenzen bleibenden Hypothek nicht so groß ansieht — ein Punkt, auf den ich noch zurückkommen werde —, so darf der Grundsatz nicht verlassen werden, daß die Sparkasse jederzeit liquide sein muß. Und schon jetzt erheben sich — nicht ohne Berechtigung — Stimmen, daß die Liquidität vieler Sparkassen zu wünschen übrig lasse, da sie zu große Bestände in Hypotheken angelegt haben — einzelne gehen darin bis zu 90 % ihrer Aktiven! Also: von den Sparkassen soll man keine nennenswerte Hülfe für den gemeinnützigen Wohnungsbau erwarten!

Aber auch die Hypothekenbanken sind schon vermöge der Begrenzung ihrer Beleihungen auf 60 % des Taxwertes nicht in der Lage, das gemeinnützige Wohnungswesen ausreichend zu unterstützen. Des weiteren beschränkt sie das Gesetz aber auch in dem für die gemeinnützige Bautätigkeit sehr wichtigen Zweig der Hergabe von Baugelderhypotheken. An sich zwar würde diese gesetzliche Beschränkung keinen erheblichen Einfluß haben, da die Baugelderdarlehen der meisten Banken hinter der gesetzlichen Grenze, nämlich der Hälfte des Aktienkapitals, ganz erheblich zurückbleiben. Aber diese Banken geben naturgemäß Baugelderdarlehen nur in solchen Fällen, in welchen sie auch nach Fertigstellung der Bauten die Hypotheken längere Jahre behalten können. Da aber ihre gesetzliche Leistungsgrenze für erste Hypotheken in der Regel für das Kreditbedürfnis der gemeinnützigen Baugesellschaften zu eng ist, so scheiden sie für solche auch als Baugelder aus.

Ebenso sind die behördlichen Institute regelmäßig durch Gesetz oder Statut an eine bestimmte enge Beleihungsgrenze gebunden, oder es genügen die vorhandenen Mittel nicht, wenn sie, wie jetzt die Landesversicherungsanstalten, einen weiteren Spielraum für ihre Beleihungen haben. Dagegen ist Privatgeld nur dann zu haben, wenn es in verhältnismäßig erhöhten Zinsen eine Entschädigung für sein vermeintliches Risiko findet.

Keinesfalls befriedigen, wie kaum in sachmännischen Kreisen bestritten wird, öffentliches oder Privatgeld das vorhandene Bedürfnis nach genügenden Mitteln für den Bau von Arbeiterwohnungen.

Diese Erkenntnis hat denn auch eine Anzahl von Vorschlägen über die Errichtung von Banken hervorgerufen, deren Aufgabe es sein soll, dem gemeinnützigen Wohnungsbau erweiterten Hypothekarkredit zu verschaffen.

Neben dem rheinischen Projekt der Herren Dr. Brandts und Dr. Grunenberg gehören dahin die Vorschläge des hessischen Landeswohnungsinspektors Herrn Gretzschel, des Herrn Rechnungsrats Koska und das Projekt des Herrn Dr. Freund, Vorsitzenden der Landesversicherungsanstalt Berlin. Herr Gretzschel will eine Hypothekenbank für die gemeinnützige Bautätigkeit nach Art der altpreußischen Landschaft ins Leben rufen. Die Konstruktion seiner Baubank gleicht insofern den vor einiger Zeit in Schlesien und Ostpreußen gegründeten Pfandbriefinstituten für städtische Hausgrundstücke in Breslau und Königsberg i. Pr., welche auf der Grundlage der Selbsthülfe aufgebaut, den Hausgrundstückseigentümern ihrer Provinzen den Realkredit für die Hausgrundstücke vermitteln und erleichtern sollen.

Nach dem Plane des Herrn Gretzschel soll jedes Mitglied Pfandbriefe in Höhe von $^2/_3$ bis $^3/_4$ des Herstellungswertes seiner Grundstücke und Häuser erhalten können und der Baubank hierfür erststellige Hypothek bestellen. Eine höhere Beleihung soll nur zugelassen werden, wenn die Gemeinden oder Kreise hierfür die Bürgschaft übernehmen.

Meines Erachtens besteht aber hier das Bedenken, daß die Hypotheken nicht über die normalmäßige Höhe von 50—60 % hinausgehen werden, da die Gemeindegarantien kaum zu haben sein werden. Die Baugenossenschaften müßten daher von den Selbstkosten einen viel zu hohen Betrag aus eigenen Mitteln aufbringen, und daher würde der Zweck der Baubank, zweites Hypothekengeld zu schaffen, nicht erfüllt werden. Herrn Gretzschel schwebt daher selbst der Wunsch vor, die Beleihungsgrenze zu erhöhen und zugleich durch die Gewährleistung einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft die alsdann mangelhafte dingliche Sicherheit so zu ersetzen, daß den Pfandbriefen die Mündelsicherheit beigelegt werden kann.

Auch auf der Grundlage der Selbsthülfe steht das Rheinische Projekt, bezüglich dessen die Materialien, namentlich der Statutenentwurf, den Kongreßteilnehmern zugegangen sind. Der Schwerpunkt liegt hier darin, daß die Bank im Auftrage des ihr Geld anbietenden Publikums die zweiten Hypotheken der Bauvereine erwerben und abgeben will, sie dient damit als Vermittelungsinstitut zwischen Geldsucher und Geldbesitzer. Dabei wirft sich natürlich sofort die Frage auf, ob die Bank genügend und leicht Abnehmer für die zweiten Hypotheken finden, und das geldbesitzende Publikum die Bank behufs Unterbringung von Anlegegeld in zweiten Hypotheken angehen wird.

Um dieses zu erreichen, faßt das Projekt unter anderem die Möglichkeit ins Auge, daß von den Gemeinden der Provinz je für gewisse Beträge und auf bestimmte Zeit eine Bürgschaftsübernahme für die Verpflichtungen der Bank in Aussicht genommen wird. Eventuell sollen Bauvereine als Schuldner nur in solchen Gemeinden zugelassen werden, die sich als Bürgschaftsträger der Bank verpflichtet haben.

Hiermit weicht das Projekt von seiner ursprünglichen Grundlage der reinen Selbsthülfe ab. Dies stellt natürlich an sich keinen Mangel dar, aber es erscheint mir zweifelhaft, ob der Aktienbaubank die erhoffte genügende öffentliche Garantie zur Seite stehen wird. Man darf vielleicht annehmen, daß einzelne Gemeinden, welche besonders bestrebt sind, der Lösung sozialpolitischer Fragen praktisch näher zu treten, sich zu dieser Gewährleistung entschließen werden, aber im allgemeinen möchte es wohl schwer fallen, diese Garantieleistung für eine bis zu 6 % Dividende verteilende Aktienbank zu finden. Wenn diese Bürgschaftsleistung durch die Gemeinden aber fehlt, so dürfte es wohl auch nicht so leicht sein, Abnehmer für die zweiten Hypotheken zu finden.

Herr Koska will den Hypothekenkredit zur zweiten Stelle für den ganzen Staat organisieren. In der richtigen Erkenntnis, daß in diesem Falle auch nur mit Hilfe des Staates etwas zu machen ist, schlägt er vor, den Staatskredit für die gemeinnützigen Bestrebungen auf dem Gebiete des Wohnungswesens nutzbar zu machen; er verlangt, daß der Realkredit der Baugenossenschaften usw. in ähnlicher Weise staatlich organisiert und gefördert werde, wie dies mit dem Personalkredit durch die Preußische Zentralgenossenschaftskasse geschehen ist.

Unter dieser Zentralstelle sollen dann Garantieverbände oder Verbandskassen eingerichtet werden, die sich auf den Bereich einer Provinz oder eines sich sonst nach der Zweckmäßigkeit ergebenden kleineren oder größeren Bezirkes erstrecken würden.

Diesen Garantieverbänden, als welche auch provinzielle Baukreditbanken gelten könnten, sollen sich freiwillig oder unter gewissen Umständen zwangsweise die einzelnen Baugenossenschaften und gemeinnützigen Bauvereine mit anderer Rechtsform anschließen.

Gewiß wäre eine solche Organisation sehr erstrebenswert, und der Anschluß einer Realkreditbank für den gemeinnützigen Wohnungsbau an die Zentralgenossenschaftskasse würde als ein würdiger Ausbau dieser auf dem Gebiete des Personalkreditwesens so erfolgreich tätigen Bank erscheinen. Aber ich kann mir das Bedenken nicht verhehlen, daß an die Verwirklichung eines solchen oder ähnlichen Planes in absehbarer Zeit nicht zu denken ist. Die Tendenz unserer Gesetzgebung geht nicht nach dieser Richtung, richtet sich vielmehr auf die Bereitstellung von staatlichen Geldern in Form von Darlehen unter sehr erleichterten Bedingungen an Bauvereine, welche, wenn auch nicht ausschließlich, für staatliche Arbeiter und gering besoldete Beamte Wohnungen herstellen.

Man wird daher nach meiner Auffassung durch die Verhältnisse gezwungen, einstweilen von der Errichtung von Baubanken für große Bezirke oder gar für den Staat abzusehen, und sich darauf beschränken müssen, für kleinere Bezirke die Errichtung von gemeinnützigen Baubanken ins Auge zu fassen, für welche man bei dem Vorhandensein bestimmter Voraussetzungen die Garantieleistung einer öffentlich-rechtlichen Korporation, insbesondere des Staates, meines Erachtens nicht bedürfen wird.

Hiervon sind Herr Wetzlar und ich zunächst ausgegangen, als wir vor 1½ Jahren in einer Versammlung des hiesigen Vereins zur

Förderung des Arbeiterwohnungswesens die Frage des erweiterten Realkredits für den Arbeiterwohnungsbau durch Errichtung einer gemeinnützigen Baubank für die Provinz Hessen-Nassau zum Gegenstande eines mündlichen Berichtes gemacht haben. Wir haben uns dabei zunächst auf den Standpunkt der reinen Selbsthülfe gestellt, nachdem aus gemeinsinnigen, kapitalkräftigen Kreisen deren vollstes Interesse und weitgehende finanzielle Unterstützung des Projektes für den Fall seiner geschäftlichen Durchführbarkeit in Aussicht genommen war.

Zum Betriebe unserer gemeinnützigen Bau- und Hypothekenbank wollen wir einen Verein mit einem Gesellschaftskapitale von vielleicht einer halben Million Mark gründen, für welchen bei den zuständigen Behörden die Verleihung der Rechtsfähigkeit nachzusuchen wäre. Das Gesellschaftskapital, welches in auf den Namen lautende Anteilscheine zu zerlegen wäre, würde in der Hauptsache aus privaten Kreisen aufgebracht, welche ihren Gemeinsinn an dem Unternehmen hierdurch betätigen; hier und da würden wohl auch noch einzelne Bauvereine und Fabrikunternehmungen sich beteiligen.

Der gemeinnützige Charakter der Bank dürfte im übrigen nur in der Beschränkung ihres Geschäftsverkehrs auf gemeinnützige Bauvereine und in der Festsetzung einer Höchstdividende in mäßigem Betrage von vielleicht $3^1/_2$ bis 4 % hervortreten. Für den Anfang wäre sie vielleicht noch mäßiger zu bemessen, vielleicht auf höchstens 3 %; es käme dies den Unkosten zugute, die an ein neues Institut gewöhnlich in erhöhtem Maße herantreten. Abgesehen hiervon würde aber die Bank rein geschäftlich einzurichten sein.

Die Tätigkeit der Bank würde in der Gewährung von Baugeldkredit bestehen. Hierdurch bleibt sie stets liquide und behält die Fähigkeit zu fortgesetzter Darlehnstätigkeit, weil die auf kurze Zeit gegebenen Baugelddarlehen immer wieder zurückfließen.

Vorbedingung bei der Gewährung von Baugeldern ist, daß ein Geldgeber (Hypothekenbank, Landesversicherungsanstalt oder dergl.) sich verpflichtet hat, nachher die erste Hypothek zu geben.

Das Bedürfnis für Baugeldkredit seitens der Bauvereine ist erheblich. Wir haben hier in Frankfurt a. M. gut fundierte Bauvereine, welche zwar zweites Hypothekengeld nicht nötig haben, wohl aber während des Baues ihrer Häuser Kredit gebrauchen. Aber auch in denjenigen Fällen, wo das zweite Hypothekengeld von den Bauvereinen nicht entbehrt werden kann, wird die Baubank mit ihrem vorübergehenden Kredit einspringen können, wenn etwa von der Landesversicherungsanstalt die zweite Hypothek zugesichert ist.

Die Bedeutung der Hergabe von Baugeld ist auch in der im Mai in Berlin stattgehabten dritten Siedelungs-Konferenz des deutschen Vereins für ländliche Siedelung hervorgehoben worden.

Soeben geht mir seitens des Vorstandes dieses Vereins die Mitteilung zu, daß die auf jener Konferenz erörterte baugenossenschaftliche Kreditkasse im Anschlusse an die Preußische Zentralgenossenschaftskasse gesichert sei.

Wir glauben also, daß unter dieser Voraussetzung der Beschränkung der Tätigkeit der Bank auf die Hergabe von Baugeldkredit auch Mangels der Garantie einer öffentlich-rechtlichen Korporation auszukommen ist, ohne daß die Bank irgend ein Risiko läuft.

Anders wird aber die Sachlage, wenn die Bank sich auch zur Gewährung zweiten Hypothekengeldes entschließen will — ein Fall, der sehr nahe liegt, wenn andere Institute nach Ablösung des Baugeldkredits nur die erste Hypothek zugesagt haben.

Hier würde die Baubank den Rest ihres Baugelderdarlehns als feste zweite Hypothek geben können, wenn eine öffentlich-rechtliche Korporation die Garantie für diese übernehmen wollte.

Nach dem für mich sehr sympathischen Plane des Herrn Dr. Freund wäre dies die Landesversicherungsanstalt.

Wie den Teilnehmern des Kongresses aus dem ihnen kürzlich zugegangenen Aufsatz dieses Herrn über „Garantie-Hypotheken" bekannt sein wird, ist dieses Projekt in einem Berliner Falle zur praktischen Durchführung gelangt und hat in diesem seitens des Reichsversicherungsamtes in Gemäßheit des § 164 Abs. 3 des Invalidenversicherungsgesetzes die Genehmigung erhalten. Diese Behörde hat damit dem genannten Paragraphen eine sehr weitgehende Auslegung gegeben.

Damit ist also grundsätzlich anerkannt worden, daß die Landesversicherungsanstalten gesetzlich berechtigt sind, für Kapital und Zinsen zweiter Hypotheken, welche im Interesse der Arbeiterfürsorge ausgeliehen werden, die Garantie zu übernehmen. Ich darf im übrigen auf den genannten Aufsatz verweisen.

Diese Geschäftsmanipulation würde dann zugleich den Vorteil gewähren, daß die Baubank zur Kontrolle ihrer eigenen Schätzung auch diejenige des die erste Hypothek gewährenden Geldgebers hat. Aus diesem Grunde erscheint auch eine stete Fühlung der Bank mit der Landesversicherungsanstalt, den Sparkassen und Hypotheken-Aktienbanken überhaupt schon sehr wünschenswert.

Die von der Landesversicherungsanstalt garantierten Hypotheken wären mit 5 % verzinslich — ein Zinssatz, den ich nicht für zu hoch halte; denn den Baugenossenschaften liegt weniger an einem billigen, als vielmehr einem ausreichenden Kredit.

Die Baubank ist der Hypothekengläubiger, hätte aber diese Hypotheken alsbald weiter zu begeben, was wohl keine Schwierigkeiten bereiten dürfte. Natürlich dürften diese Hypotheken dem Erwerber nicht 5 % Zinsen bringen, weil sonst eine Schädigung der Hypothekenaktien und ein Druck auf deren $3^1/_2$ prozentige und 4 prozentige Pfandbriefe stattfinden würde.

Es wäre daher die Garantie der Landesversicherungsanstalt von der Entrichtung einer Vergütung von $^3/_4$ % abhängig, welcher Betrag von den Hypothekenzinsen an den jeweiligen Verfalltagen gekürzt wird. Den Zinsenverdienst übernimmt die Baubank und übermittelt der Landesversicherungsanstalt zwei Drittel, also $^1/_2$ % des Zinsenabzuges und behält ein Drittel, also $^1/_4$ %, als Provision für ihre Dienste

zurück. Das die Hypotheken erwerbende Publikum hat infolgedessen eine $4^1/_4$ prozentige Anlage.

Angenommen, es würden im ersten Jahre 8 Millionen Mark Hypotheken zur zweiten Stelle garantiert und abgestoßen, so würde die Landesversicherungsanstalt zu erhalten haben: 40 000 Mark, die Baubank dagegen 20 000 Mark.

Die Landesversicherungsanstalt verwendet diese 40 000 Mark zur Stärkung ihres Garantiefonds im Sinne des Herrn Dr. Freund, die Baubank verfährt mit den 20 000 Mark statutengemäß.

Wird der Geschäftskreis der Bank in dieser Weise auf den Betrieb der Hypothek zur zweiten Stelle ausgedehnt, so kann sie natürlich nur einen Teil ihres Kapitals zu Baugelderdarlehen benützen, bei dem angenommenen Gesellschaftskapital von $^1/_2$ Millionen Mark vielleicht 300 000 Mark.

Setzt sie diese 300 000 Mark etwa zweimal im Jahre um, so wird das Zinserträgnis zu $4^1/_2$ % = 13 500 Mark sein, zusammen mit den obigen 20 000 Mark = 33 500 Mark; abzüglich 3% Dividende auf 500 000 Mark nämlich 15 000 Mark, verbleiben 18 500 Mark zur Bestreitung der Unkosten, Steuern und Reservedotation.

Für die Beleihungen der Bank würde ich die Wertgrenze von 90 % der Taxe des Objekts nicht für zu hoch erachten, wenn die Schätzung eine durchaus vorsichtige und auf Ortskundigkeit beruhende ist. Solche zweite Hypotheken sind keineswegs etwas Unsicheres, wenn sie nur an solide Schuldner gegeben werden, welche kein Interesse daran haben, die Werte künstlich in die Höhe zu schrauben und dem Gläubiger falsche Ansichten über die Höhe des Wertes beizubringen. Von dieser Auffassung gehen ja auch das Reich und Preußen bei ihren Darlehnsbewilligungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau staatlicher Arbeiter und Beamten aus.

Die naturgemäßen Unterlagen für die Beleihung bieten dabei der Anschaffungspreis in Verbindung mit dem Erwerbswert.

Die Abneigung, welche im allgemeinen im Publikum gegen zweite Hypotheken herrscht, ist insofern tatsächlich eine unbegründete. Mit dieser Abneigung muß aber die Baubank rechnen, und daher wird die zweite Hypothek in den Augen des Publikums nur dann vollwertig werden, wenn die Landesversicherungsanstalt sie nach dem Vorschlage des Herrn Dr. Freund garantiert.

Diese garantierte zweite Hypothek hat aber, wie Herr Dr. Freund in seinem Aufsatze zutreffend ausführt, nicht allein vollkommen die Qualität der ersten, sondern besitzt vor dieser noch den Vorzug, daß der Hypothekengläubiger keinerlei Gefahr läuft, zur Einleitung des Zwangsverkaufsverfahrens oder zur Übernahme des Grundstückes gezwungen zu werden.

Es wird daher das Privatkapital dieser zweiten Hypothek ebenso willig zur Verfügung stehen, wie der ersten. Ich möchte meinen, sie wird durch diese Garantie mehr den Charakter eines sicheren, festverzinslichen Wertpapieres (etwa eines Pfandbriefes) annehmen, indem

sie, wenn auch im Wege der Zession, beweglicher werden wird, als die erste Hypothek.

Für diese zweite Hypothek wird daher auch eine Amortisation nicht in Frage kommen, dagegen wird dem zweiten Hypothekengläubiger überall das Recht vorbehalten werden müssen, daß er in die durch die Amortisation der ersten Hypothek freigewordene Stelle sogleich nachrückt.

Die Aufnahme von Schuldverschreibungen wird meines Erachtens für die Bank kaum in Frage kommen.

Beschränkt die Bank sich auf die Hergabe von Baugeldkredit, so bleibt sie durch das Zurückfließen ihrer Kredite liquide; dehnt sie aber ihren Geschäftsprinzip auf die zweite Hypothek aus, so wird sie, da sie die Hypotheken weiter begibt, sobald weiterer Mittel nicht bedürfen.

Immerhin wird es aber doch, da sich die zukünftige Entwicklung des Unternehmens nicht so bestimmt übersehen läßt, zweckmäßig sein, die Zulässigkeit der Aufnahme von Darlehen in das Gesellschaftsstatut aufzunehmen.

Um einen Konflikt mit dem Hypothekenbankgesetz zu vermeiden, darf für diesen Fall die Gesellschaft nicht die Rechtsform der Aktiengesellschaft (der Kommanditgesellschaft auf Aktien) annehmen, sondern wird sich lediglich als Verein konstituieren dürfen, für den dann die Rechtsfähigkeit nachzusuchen wäre.

Wenn diese Form auch schwerfälliger ist, so würde das doch nicht allzusehr in das Gewicht fallen, da das Gesellschaftskapital sich vorzugsweise in den Händen von Personen befindet, welche durch den Erwerb der Anteile gemeinnützig wirken wollen und daher an eine Veräußerung nicht denken.

Ich darf mich demnach schließlich nochmals dahin resümieren: Der Betrieb einer gemeinnützigen Bau- und Hypothekenbank, welche sich lediglich auf die Gewährung von Baugeldkredit beschränkt, ist mit reiner Selbsthülfe möglich und durchführbar. Will die Bank aber ihren Geschäftskreis auf die Bewilligung zweiter Hypotheken erweitern, so bedarf sie für diese der Garantieleistung einer öffentlich-rechtlichen Korporation, welche in erster Linie von der Landesversicherungsanstalt anzustreben ist.

Den letzten Vortrag über die

Förderung des Baues von Landarbeiterwohnungen

durch die Landes-Versicherungsanstalt Ostpreußen hielt Landesrat Passarge (Königsberg i. Pr.):

Meine Damen und Herren! In meinem Vorbericht ist bereits mitgeteilt, wie wenig von den großen Geldmitteln, die von den deutschen Landes-Versicherungsanstalten zum Bau von Arbeiterwohnungen bewilligt sind, auf Landarbeiterwohnungen entfällt. Es sind noch nicht 3 % der Gesamtbewilligungen. Dabei ist ein Bedürfnis zum Bau von

guten Landarbeiterwohnungen unzweifelhaft vorhanden und auch auf diesem Kongresse von keiner Seite bestritten worden. Das Bedürfnis besteht sowohl an sich als auch namentlich im Hinblick auf die fortschreitende Verbesserung der Wohnungen in den Städten. Denn es ist nur natürlich, daß die Landarbeiter die eigenen Wohnungen mit denjenigen der städtischen Arbeiter vergleichen, und daß bessere Wohnungsverhältnisse der letzteren für die Landarbeiter ein neues Zugmittel in die Großstädte und in die Städte überhaupt werden.

Die Versicherungsanstalten andererseits wollen helfen. In dieser Hinsicht ist besonders bezeichnend der Geschäftsbericht des Vorstandes der Versicherungsanstalt Hessen-Nassau, welcher mit Bedauern feststellt, daß sich zur Hingabe von Darlehen an landwirtschaftliche Arbeiter oder Arbeitgeber eine Gelegenheit nicht gefunden habe, weil entsprechende Anträge an ihn nicht herangetreten seien.

Auch die Landes-Versicherungsanstalt Ostpreußen hat innerhalb ihres Bezirks den Bau von Arbeiterwohnungen nach Kräften gefördert. Sie darf für diesen Zweck auf grund der im Vorbericht erwähnten Genehmigung des Reichs-Versicherungsamts Darlehne bis zu 75 % des Bau- und Bodenwertes gegen mindestens 3 % Zinsen und 1 % Tilgung gewähren, jedoch nur: an Gemeinden, weitere Kommunalverbände, öffentliche, für mündelsicher erklärte Sparkassen, milde Stiftungen, Korporationen, gemeinnützige Baugesellschaften, und zwar an Gemeinden, weitere Kommunalverbände und öffentliche Sparkassen gegen Schuldurkunden, im übrigen nur gegen erststellige Hypothek.

Mit Hilfe solcher Hypothekendarlehne sind von Baugenossenschaften in größeren und kleineren Städten gesunde, zweckmäßige und billige Arbeiterwohnungen erbaut worden. Für Landarbeiterwohnungen sind Darlehne überhaupt nicht verlangt worden, obwohl nach einer vorläufigen Statistik die Landwirtschaft etwa $^3/_5$ aller Versicherten des Anstaltsbezirkes, also mehr als alle anderen Berufsgruppen zusammengenommen, stellt. Die Hauptursache dieses Mißverhältnisses liegt in der Schwierigkeit, geeignete Träger der Wohnungsfürsorge für landwirtschaftliche Arbeiter zu finden. Denn für die Bildung von Genossenschaften sind ländliche Arbeiter und Arbeitgeber in der Regel nicht zu haben. Noch weniger sind die Landarbeiter für sich allein geneigt, durch Erbauung eigener Häuser dem Mangel an guten Wohnungen abzuhelfen.

So blieb denn als wirksames Mittel zur Förderung des Landarbeiterwohnungsbaus nur die Bewilligung von Darlehen an einzelne Arbeitgeber übrig. Diese war dadurch erschwert, daß nach den bestehenden Grundsätzen Darlehne an Einzelpersonen nur innerhalb der Mündelsicherheit ausgeliehen werden dürfen, und daß die Grenzen der letzteren in den weitaus meisten Fällen durch das Pfandbriefdarlehn der ostpreußischen Landschaft ausgefüllt sind. Hieraus ergab sich die Notwendigkeit, mit der Generallandschafts-Direktion zu verhandeln. Diese Verhandlungen haben, durch den Anstalts-Vorsitzenden, Landeshauptmann von Brandt, angeregt und nachdrücklichst gefördert, zu einem

weitgehenden Entgegenkommen der Landschaft geführt. Durch den im Vorbericht wiedergegebenen Generallandtagsbeschluß vom 11. Februar 1904 ist nämlich die Generallandschafts-Direktion ermächtigt worden, nach Prüfung jedes einzelnen Falles von dem Grundsatze der Erststelligkeit des Pfandbriefdarlehns abzugehen und das Vorrecht einräumen:

1. einer für die Versicherungsanstalt oder eine Genossenschaft einzutragenden Geldrente (Reallast oder Rentenschuld), wenn diese zur Verzinsung und Tilgung eines zum Bau von Arbeiterwohnungen auf dem Gute gegebenen Darlehens dient oder
2. einem Erbbaurecht, wenn das Darlehn der Versicherungsanstalt nicht auf dem Gute selbst, sondern auf einem für eine Genossenschaft an dem Gute zu bestellenden Erbbaurechte eingetragen wird.

Das Erbbaurecht, das von weitblickenden Gemeinden, namentlich auch von der Stadt, in welcher wir jetzt tagen, in so großartiger Weise der Wohnungsfürsorge dienstbar gemacht ist und noch weiterhin dienstbar gemacht werden wird, scheint für den Arbeiterwohnungsbau auf dem Lande keine erhebliche Bedeutung zu gewinnen.

Den Landwirten ist nicht verständlich, weshalb sie an ihrem eigenen Grund und Boden zunächst einer Genossenschaft ein dingliches Recht einräumen und von dieser für ein von ihnen selbst zu erbauendes Gebäude erst ein Nutzungsrecht erwerben sollen. Endlich sind die Schwierigkeit und Kostspieligkeit der zur Bestellung und Beleihung eines Erbbaurechts notwendigen Grundbuch-Operationen (gerichtlicher Vertrag, Eintragung des Erbbaurechts auf dem Hauptgute und auf einem besonderen Grundbuchblatte Eintragung der Hypothek auf dem Erbbaurechte und nötigenfalls noch einer Sicherungshypothek auf dem Hauptgute) Hemmnisse dieser Art von Darlehnsbewilligung gewesen, welche daher auch nur in einem einzigen Falle praktisch geworden ist.

Dagegen ist man der Eintragung einer Geldrente sehr geneigt. Die Vorrechts-Einräumung für eine solche Geldrente hat die Generallandschafts-Direktion an die im Vorbericht mitgeteilten Bedingungen geknüpft. Die wichtigsten sind:

1. Die Versicherungsanstalt begibt sich des Rechts auf Rückforderung des noch ungetilgten Darlehnsbetrages auch dann, wenn der Gutseigentümer mit einer oder mehreren Raten der Rente rückständig bleibt. Betreibt die Versicherungsanstalt selbst die Zwangsversteigerung, so muß sie auf Antrag eines Beteiligten darin willigen, daß die Rente bestehen bleibt. Kommt die Rente trotzdem zur Ablösung, so wird ihr Kapitalswert auf den noch ungetilgten Darlehnsrest festgesetzt.
2. Die Landschaft räumt das Vorrecht erst ein, nachdem die Vorrechts-Einräumungen sämtlicher Hypothekengläubiger und derjenigen Berechtigten der Abteilung II vorliegen, bezüglich deren die Landschaft dies verlangt.

Die erstgenannte Verpflichtung hat die Versicherungsanstalt übernommen, und sie konnte dies, wie nachher gezeigt werden wird, auch ohne jede Gefährdung ihres Anspruchs tun. Was die zweite Bedingung anbetrifft, so wird von der Landschaft außer dem Zurücktreten der Hypothekengläubiger die Vorrechts-Einräumung derjenigen Berechtigten in Abteilung II verlangt werden, deren Forderung nicht auf einem öffentlich rechtlichen Titel beruht.

Die als Hypothekengläubigerin in zahlreichen Fällen in Betracht kommende Provinzialhülfskasse hat auf Antrag der Landes-Versicherungsanstalt und infolge Befürwortung durch deren Vorsitzenden, Landeshauptmann von Brandt, sich bereit erklärt, etwaigen Anträgen dieser Art in gleicher Weise, wie dies von seiten der Landschaft in Aussicht gestellt worden ist, zu entsprechen. Treten auch die Privatgläubiger zurück, was im Hinblick auf die durch den Bau von guten Arbeiterwohnungen eintretende Erhöhung des Grundstückswerts, den verhältnismäßig geringen Jahresbetrag der Rente und die Notwendigkeit der Uebernahme derselben in der Zwangsversteigerung erheblichen Schwierigkeiten nicht begegnen wird, so kommt die Geldrente der Versicherungsanstalt tatsächlich zur ersten Stelle zu stehen und ist mithin in vollem Umfange mündelsicher. Diese Sicherheit ist um so wertvoller, als nicht bloß das erbaute Arbeiterwohnhaus, sondern das ganze Grundstück für die Rente haftet. Bei einer Zwangsversteigerung des verhafteten Grundstücks ergibt sich folgende Rechtslage:

1. Die Landschaft oder ein ihr nachstehender Berechtigter ist betreibender Gläubiger. Dann steht die Rente, weil diesen Posten vorgehend, im geringsten Gebot und muß vom Ersteher übernommen werden.
2. Die Versicherungsanstalt betreibt selbst die Zwangsversteigerung. Dann liegt die Rente nicht im geringsten Gebot und würde nach gesetzlicher Bestimmung mit der Maßgabe erlöschen, daß ihr Kapitalswert vor den übrigen Posten zur Auszahlung gelangt. Nun kann aber nach § 59 des Reichsgesetzes über die Zwangsversteigerung jeder Beteiligte eine von den gesetzlichen Vorschriften abweichende Feststellung des geringsten Gebots und der Versteigerungsbedingungen verlangen, und es ist hierzu nur die Zustimmung der hierdurch beeinträchtigten Beteiligten erforderlich. Verlangt ein solcher Beteiligter, also beispielsweise die Landschaft die Ausbietung des Grundstücks mit Übernahme der Rente, so muß die Versicherungsanstalt auf grund der von ihr übernommenen Verpflichtung dem zustimmen, und es findet ein doppeltes Ausgebot statt. Will der Meistbietende die Rente übernehmen, so bleibt sie bestehen; will er es nicht, so wird sie mit ihrem Kapitalswerte, d. h. mit dem noch ungetilgten Darlehnsrest, abgelöst. Entweder bleibt also die Rente erststellig eingetragen, oder das Restdarlehn wird ausgezahlt, und die Versicherungsanstalt läuft daher in keinem Falle Gefahr.

Als Eintragungsform für die Geldrente zieht die Versicherungsanstalt aus den im Vorbericht angegebenen Gründen die Reallast der Rentenschuld vor. Der Hauptgrund hierfür ist der, daß bei der Reallast auch ein persönlicher, bei der Rentenschuld nur ein dinglicher Anspruch auf die wiederkehrenden Geldleistungen besteht.

Unter Ausnutzung dieses Vorzuges der Reallast ist zur Verstärkung der Sicherheit noch vorgesehen, daß der Darlehnsschuldner für den Fall der Nichtzahlung der Rente am Fälligkeitstage sich der sofortigen Zwangsvollstreckung, auch in das Grundstück, unterwerfen muß. Die hierdurch verstärkte Mündelsicherheit der Verzinsung und Tilgung rechtfertigt den stillschweigenden Verzicht auf die Rückforderung des Kapitals und zwar umsomehr, als diese Rückforderung bei Tilgungsdarlehnen überhaupt nicht praktisch zu werden pflegt, und als ferner durch Festsetzung eines erhöhten Tilgungssatzes (2 %) eine schnellere Rückzahlung des Darlehns gewährleistet wird.

Durch Beschluß vom 27. September 1904, dessen Wortlaut in dem Nachtrage meines Vorberichts wiedergegeben ist, hat der Vorstand der Versicherungsanstalt zu der hier erörterten Frage grundsätzlich Stellung genommen. Er hat sich bereit erklärt, Darlehne zum Bau von Landarbeiterwohnungen in erster Linie gegen Eintragung einer Geldrente als Reallast in Abteilung II mit dem Vorrechte vor allen Eintragungen in Abteilung III und den nicht auf einem öffentlich rechtlichen Titel beruhenden Eintragungen in Abteilung II gegen 3 % Zinsen und 2 % Tilgung zu bewilligen und zwar an einzelne Besitzer allein oder unter gesamtschuldnerischer Mithaftung von Genossenschaften. Außerdem wird der Vorstand Darlehne an gemeinnützige Genossenschaften jeder Art gegen erststellige hypothekarische Eintragung auf einem pfandfrei abzuschreibenden Grundstück oder auf einem bevorrechtigten Erbbaurecht unter den in dem Nachtrage meines Vorberichts mitgeteilten Bedingungen bewilligen und endlich auch Kommunalverbände, welche die Hergabe und Sicherstellung der Darlehne vermitteln wollen, durch Bewilligung von solchen gegen 3 % Zinsen und 1 % Tilgung unterstützen.

Meine Damen und Herren! Von den angegebenen drei Wegen ist nur der erste neu. Er setzt außer dem Geben von seiten der Versicherungsanstalt auch ein Verzichten von seiten der dinglich Berechtigten voraus. Die ostpreußische Landschaft und Provinzialhülfskasse sind hier mit gutem Beispiel vorgegangen, und einsichtsvolle Privatgläubiger werden ihnen folgen. So erscheint dieser Weg in Verbindung mit den übrigen Wegen geeignet, zu einer durchgreifenden Wohnungsfürsorge auf dem Lande zu führen. Auf diese haben die Landarbeiter ebenso gut ein Recht wie die städtischen Arbeiter. Wird die angestrebte Verbesserung der Landarbeiterwohnungen in wünschenswertem Umfange erreicht, so kommen wir mittelbar auch zu einer Gesundung der ländlichen Arbeiterverhältnisse überhaupt, wie sie unserem Vaterlande und namentlich dem Osten unseres Vaterlandes dringend not tut. (Beifall.)

Zu einer kurzen Klarstellung erhält noch das Wort:

Dr. Sarrazin (Berlin), Direktor im Reichs-Versicherungsamte: Ich möchte Ihre Aufmerksamkeit nur einen Augenblick in Anspruch nehmen, um eine kurze Erklärung abzugeben. Herr Geh. Rat Liebrecht hat zunächst in seinem gedruckten Vorbericht und dann in seinem Vortrag, als er von der Beleihung des Erbbaurechts sprach, gesagt, es sei vom Reichs-Versicherungsamt ein Bescheid ergangen, daß ein solches Darlehen nicht mündelsicher sei. Ich nehme an, daß Herr Dr. Liebrecht nicht glücklich in der Wahl seiner Worte gewesen ist, denn eine solche Entscheidung ist nie ergangen, sondern es wurde nur in einem Einzelfalle nach sorgfältiger Prüfung aller Verhältnisse und unter Zuziehung der Arbeitgeber und der Arbeitnehmer sowie der Mitglieder aus dem Bundesrate beschlossen, in dem vorliegenden Falle die erforderliche Sicherheit als nicht vorhanden anzusehen. Eine allgemeine Bedeutung hat diese Entscheidung nicht, und ich kann auch aus meiner amtlichen Kenntnis der Verhältnisse versichern, daß eine solche allgemeine Verfügung nicht ergangen ist. Auch Herr Landrat Berthold ist gestern von derselben irrigen Auffassung ausgegangen.

Geh. Rat Dr. Liebrecht: Ich kann nur sagen, daß der Fall so gelegen hat, wie ich Ihnen vorgetragen habe. Es handelt sich um die Beleihung des Erbbaurechts für den Bauverein Rüstringen. Die Landesversicherungsanstalt Hannover war bereit, dieses Erbbaurecht zu beleihen. Das Reichsversicherungsamt hat uns den Bescheid gegeben, daß diese Anlage nicht sicher wäre, und daraus habe ich geschlossen, daß alle anderen Anlagen dieser Art auch nicht mündelsicher beliehen werden könnten.*)

---

*) Die bezügliche Entscheidung lautet:

Das Reichs-Versicherungsamt. Berlin W 10,
Abteilung für Invalidenversicherung. den 29. Dezember 1903.
II 10156.

Auf den Bericht vom 7. Dezember 1903 — 4538 G I —. In Sachen, betreffend die Beleihung des dem Bauverein Rüstringen — eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht — vom Reichsfiskus bestellten Erbbaurechts durch die Landes-Versicherungsanstalt Hannover, hat das Reichs-Versicherungsamt, Abteilung für Invalidenversicherung, in seiner Sitzung vom 12. Dezember 1903, an der außer den ständigen Mitgliedern auch nichtständige vom Bundesrat gewählte Mitglieder, sowie Vertreter der Arbeitgeber und Arbeitnehmer teilgenommen haben, einstimmig beschlossen, das dem genannten Bauverein von der Landes-Versicherungsanstalt Hannover in Aussicht gestellte Darlehen seinem ganzen Umfange nach für nicht mündelsicher zu erklären.

Der Bauverein Rüstringen hat ausweislich des mit dem Reichsfiskus unter dem 30 Juli, 22. Oktober 1903 abgeschlossenen Vertrages die Absicht, auf dem ihm von dem Reichsfiskus zu Erbbaurecht bestellten Gelände nach näherer Maßgabe des Vertrages Wohnungen für Arbeiter und gering besoldete Beamte des Reichs zu erbauen. Die zum Bau erforderlichen Gelder sollen von der Landes-Versicherungsanstalt Hannover und von dem Reichsfiskus hergeliehen, und zur Sicherheit dieser Darlehen zugunsten der Gläubiger Hypotheken an dem Erbbaurecht, und zwar an erster Stelle zugunsten der Landes-Versicherungsanstalt Hannover, an zweiter Stelle zugunsten des Reichs ein-

Direktor Dr. *Sarrazin*: Ich bin nicht in der Lage und auch nicht befugt, auf den Einzelfall, der hier angeschnitten wurde, einzugehen. Ich habe auch ganz genau unterschieden und gesagt: Erstens, es hat ein konkreter Fall vorgelegen, den haben wir sorgfältig ge-

---

getragen werden. Der Vorstand der Landes-Versicherungsanstalt Hannover hat nun unter Ueberreichung einer Abschrift des erwähnten Erbbauvertrages an das Reichs-Versicherungsamt den Antrag gerichtet, zu bestimmen, bis zu welchem Prozentsatze des Baukapitals die Mündelsicherheit des Darlehns von Aufsichtswegen nicht beanstandet werden würde. Bei der Wichtigkeit der Sache hat das Reichs-Versicherungsamt die Angelegenheit in der Sitzung der Abteilung beraten (§ 13 der Kaiserlichen Verordnung, betreffend den Geschäftsgang und das Verfahren des Reichs-Versicherungsamts, vom 19. Oktober 1900).

Es kann dahin gestellt bleiben, ob im Hinblick auf die Vorschriften des § 1017 des Bürgerlichen Gesetzbuchs die Frage, in wie weit eine an einem Erbbaurechte bestellte Hypothek als mündelsicher zu gelten hat, sich allgemein aus den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches und den dazu erlassenen Ausführungsgesetzen beantworten läßt, und ob nicht vielmehr der § 1807 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowie der Artikel 73 des preußischen Ausführungsgesetzes sich ausschließlich auf Hypotheken an Grundstücken, nicht aber auf Hypotheken an Rechten beziehen. *Denn wie eine Grundstückshypothek nicht ohne weiteres für mündelsicher gehalten werden kann, wenn das Eigentum an dem Grundstück resolutiv bedingt oder befristet ist, so ist die Mündelsicherheit einer Hypothek an einem Erbbaurecht auch dann nicht gegeben, wenn, wie im vorliegendem Falle, das Erbbaurecht selbst befristet ist.* Hinzukommt, daß der überreichte Erbbauvertrag besondere, der Landes-Versicherungsanstalt Hannover für das Darlehen eingeräumte Rechtssicherheiten nicht erkennen läßt. Dieser Vertrag regelt nur die Verhältnisse zwischen dem Bauverein und dem Reichsfiskus, überträgt diesem letzteren umfangreiche Rechte für den Fall, daß der Bauverein ihm gegenüber seinen Verbindlichkeiten nicht nachkommt, macht aber nicht ersichtlich, welche besonderen Rechte die Landes-Versicherungsanstalt für den Fall hat und mit Erfolg geltend machen könnte, daß der Bauverein seine ihm, dem Hypothekengläubiger, gegenüber obliegenden Verpflichtungen nicht erfüllen sollte. Ist aber die Versicherungsanstalt nur auf die allgemeinen gesetzlichen, dem Pfandgläubiger zustehenden Rechte angewiesen, so liegt bei Berücksichtigung der Natur des Pfandobjektes und der dem Reich an demselben vertragsmäßig zustehenden Rechte auf der Hand, daß die Forderung der Landes-Versicherungsanstalt, wenn diese zwangsweise ihre Rechte geltend machen will, keineswegs sicher, sondern im Gegenteil gefährdet erscheint. *Der vom Vorstand angeführte Umstand, daß das Reich den Rest des erforderlichen Baukapitals als Darlehen bewilligen wolle, und daß die dafür zu bestellende Hypothek der für die Landes-Versicherungsanstalt einzutragenden Hypothek im Range nachstehen würde, kann für die Sicherheit der letzteren nicht in Betracht kommen. Denn es ist nicht ohne Weiteres ersichtlich, in wie fern die Sicherheit einer Hypothek durch nach eingetragene oder im Range nachstehende Hypotheken günstig beeinflußt werden könnte.*

Nun hat zwar der Vorstand neuerdings auf eine Rückfrage des Reichs-Versicherungsamts berichtet, daß das Reich und der Bauverein sich dazu bereit finden lassen würden, daß der letztere die ihm nach § 10 und § 12 Abs. 2 des Vertrages bei Beendigung und beim Erlöschen des Erbbaurechts gegen den Reichsfiskus zustehenden Entschädigungsansprüche der Landes-Versicherungsanstalt verpfände, und zwar mit der Wirkung, daß die Entschädigungssumme zunächst

prüft, aber nach pflichtmäßigem Ermessen ablehnen müssen. Ich habe zweitens gesagt: Es ist ein Irrtum, aus diesem Falle die Folgerung zu ziehen, es könne ein Erbbaurecht unter keinen Umständen mündelsicher beleihungsfähig sein. Herr Geh. Rat Liebrecht sagt, er habe geglaubt, zu diesem Schlusse berechtigt zu sein. Das ist vielleicht berechtigt, vielleicht auch nicht, jedenfalls ist die Auffassung subjektiv. Was in seinem Berichte steht, hat das Reichs-Versicherungsamt niemals gesagt, ich glaube auch nicht, daß es das sagen wird. Das

---

zur Befriedigung sämtlicher rückständiger Forderungen der Landes-Versicherungsanstalt zu verwenden, und insoweit für den Reichsfiskus eine Aufrechnung mit Forderungen, die ihm gegen den Bauverein zustehen, ausgeschlossen sei. Der Vorstand meint, daß durch eine solche Vertragsbestimmung die Landes-Versicherungsanstalt hinreichend für ein Darlehn bis zu 50 Prozent der Baukosten der Häuser gesichert sein dürfte. Aber auch dieser Annahme kann nicht beigetreten werden. Denn jene Entschädigungsansprüche des Bauvereins gegen den Reichsfiskus gelangen immer erst zur Entstehung, wenn das Erbbaurecht durch Ablauf der bestimmten Zeit endigt oder infolge vertragswidrigen Verhaltens des Bauvereins vom Reichsfiskus zum Erlöschen gebracht wird; sie haben also vorwiegend zur Voraussetzung, daß der Bauverein seine Verpflichtungen gegen das Reich nicht erfüllt, sind aber nicht vorhanden für den gerade das Interesse der Landes-Versicherungsanstalt berührenden Fall, daß der Bauverein denjenigen Verbindlichkeiten nicht nachkommt, die ihm gegenüber der Landes-Versicherungsanstalt obliegen. Der Bauverein hat es demnach in der Hand, die für die Versicherungsanstalt in Aussicht genommene Sicherheit dadurch unwirksam zu machen, daß er nur seine Verpflichtungen gegen das Reich erfüllt, die gegen die Versicherungsanstalt aber vernachlässigt.

Abgesehen davon erscheint es aber keineswegs ausgeschlossen, daß das Erbbaurecht und die auf Grund desselben errichteten Anlagen einen erheblichen Wertverlust erleiden, und der Verein ohne sein Verschulden in die Lage kommen kann, den zu vereinbarenden Verzinsungs- und Tilgungsbestimmungen nicht mehr nachkommen zu können. Der Wert der zu erbauenden Mietshäuser und die Zahlungsfähigkeit des Bauvereins hängen gleichermaßen davon ab, daß eine ausreichende Zahl von Mietern regelmäßig vorhanden ist; als solche kommen, soweit sich das zur Zeit übersehen läßt, ausschließlich die Arbeiter der Kaiserlichen Betriebe in Wilhelmshaven in Betracht. Ist hiernach der Kreis der Mieter von dem Umfange abhängig, in welchem diese Betriebe fortgeführt werden, so ist andererseits mit der an anderen Orten mehrfach beobachteten geringen Neigung der Arbeiter zu rechnen, die im Wege der Fürsorge ihres Arbeitgebers ihnen zur Verfügung gestellten Wohnungen zu benutzen, einer Stimmung, die hier möglicherweise noch durch die der Reichsverwaltung verträglich zustehenden weitreichenden Befugnisse ungünstig beeinflußt wird, während andererseits die Möglichkeit gegeben ist, daß den Arbeitern von anderen Unternehmern Wohnungen angeboten werden, welche gleich günstig oder günstiger zu ihren Arbeitsstätten liegen. Eine anderweite Verwertung der Anlagen, abgesehen von der Vermietung an Beamte und Arbeiter der Kaiserlichen Betriebe, ist aber, soweit erkennbar, ausgeschlossen.

Hiernach ist die dauernde Erfüllung der vom Bauverein Rüstringen gegenüber der Versicherungsanstalt zu übernehmenden Verpflichtung nicht genügend gesichert, zumal dem Reichsfiskus nach den Bestimmungen des Erbbauvertrages Mittel, durch die er auf den Verein nach dieser Richtung hin einwirken könnte, nicht zur Verfügung stehen.

(gez.:) Gaebel.

An den Vorstand der Landes-Versicherungsanstalt Hannover.

Reichs-Versicherungsamt, welches seit langer Zeit alle Kräfte daran wendet, die Wege zur Geldbeschaffung für soziale Zwecke überhaupt erst gangbar und alle Gebiete, die uns gezeigt werden, anbaufähig zu machen, wird keine Entscheidung fassen, die es der Gefahr aussetzen könnte, als engherzig angesehen zu werden.

Geh. Rat Dr. Liebrecht: Niemand wäre froher als ich, wenn ich mich geirrt hätte.

Landtagsabgeordneter Landesrat Dr. Schröder (Cassel): Wir haben auf unseren Antrag, 500 000 Mark auf ein Erbbaurecht nach Frankfurt herleihen zu dürfen, anstandslos die Genehmigung bekommen. (Zuruf: Aber als nicht mündelsichere Anlage).

Hierauf wird die Sitzung um $6^1/_2$ Uhr abends geschlossen.

Fünfte Sitzung.

Mittwoch, den 19. Oktober, vormittags $8^1/_2$ Uhr.

Der stellvertretende Vorsitzende Herr Hallgarten eröffnet die Sitzung, die zunächst nur schwach besucht ist, da am selben Vormittag zu gleicher Zeit Besichtigungen stattfinden und die Kongreßverhandlungen nach der ursprünglichen Tagesordnung bereits am 18. Oktober schließen sollten. Die Versammlung tritt dann in die Besprechungen der gestrigen Berichte über Wohnungserstellung und Kapitalbeschaffung ein.

Rechnungsrat Koska (Berlin): Sehr geehrte Herren! Zu den Männern, die sich mit der Frage der Beschaffung ausreichenden Hypothekengeldes für die Baugenossenschaften beschäftigen — also zu den Projektenmachern, wie Herr Geheimrat Liebrecht in seinem Vorberichte scherzend sagt —, gehöre auch ich, aber nicht aus Lust an der Theorie, sondern wegen des Druckes der Praxis, da es dem von mir geleiteten Beamtenwohnungsverein zu Berlin obliegt und für eine geraume Reihe von Jahren ständig obliegen wird, jährlich 4 bis 5 Millionen Mark an Hypothekendarlehen zu beschaffen, wenn es uns gelingen soll, den Wünschen der jetzt die Zahl von rund 10 000 erreichenden Mitglieder gerecht zu werden. Nun muß ich leider bekennen, daß alle die Wege, auf die hier und bei anderen Gelegenheiten hingewiesen wird, mir noch immer nicht in dem erwünschten und notwendigen Maße gangbar erscheinen. Da die Redezeit knapp bemessen ist, muß ich mich darauf beschränken, eine allgemeine Erklärung abzugeben und kurz auf die Ausführungen der Herren Regierungsrat Dr. Seidel und Direktor Dr. Freund zu erwidern und nur dem Vorschlage der Herren Dr. Brandts und Dr. Grunenberg einige ausführlichere Worte zu widmen.

Allgemein bedauere ich, daß man, wenn man hier vom Wohnungswesen gesprochen hat, fast ausschließlich das Arbeiterwohnungswesen meinte; auch die Wohnungsfrage der nicht mehr unter den Begriff Arbeiter fallenden Bevölkerungskreise erscheint mir einer eingehenderen Beachtung dringend erforderlich. Unsere Beamten-Wohnungsvereine betrachte ich nur als die Vorläufer auf diesem Gebiete, das künftige Kongresse werden eingehender bearbeiten müssen.

Den Seidelschen Vorschlag habe ich bereits in einem Vortrage, den ich am 15. Mai auf dem Verbandstage des Verbandes der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften in Berlin gehalten habe, kritisiert. Ich kann mich daher darauf beschränken, auf den in der Zeitschrift für Wohnungswesen abgedruckten Vortrag zu verweisen und hier nur hervorzuheben, daß ich den Vorschlag des Herrn Regierungsrats Dr. Seidel nur in Landesteilen für durch-

führbar halte, in denen man auf ein hohes Verständnis in sozialen Dingen stößt, wie z. B. in Frankfurt (Main), in Düsseldorf und in Hannover. Wir im Osten müssen mit viel schwierigeren Verhältnissen rechnen. Dies trifft auch zum Teil das, was ich an dem Vorschlage des Herrn Dr. Freund zu bemängeln habe.

Sein Vorschlag setzt voraus, daß die Baugenossenschaften, die davon Gebrauch machen, entweder Arbeiter-Baugenossenschaften sind, denen eine fördernde Landes-Versicherungsanstalt zur Seite steht, oder aber daß man als Gewährleistende eine Gemeindeverwaltung hinter sich hat, die der Baugenossenschaftssache freundlich gegenübersteht. Gerade Herr Dr. Freund weiß aber, daß die Verhältnisse in vielen Orten der Durchführung seines Planes, soweit Gemeinden in Frage kommen, sehr entgegenstehen. Außerdem ist es immer ein Notbehelf, wenn man eine Baugenossenschaft darauf verweist, daß man eine von ihr anderweit zu beschaffende Hypothek garantieren will, statt ihr gleich selbst das Geld zu geben. Immerhin verkenne ich das Wohlwollen nicht, das darin liegt, wenn eine Landesversicherungsanstalt, die sich in anderen Wohlfahrtsunternehmungen festgelegt hat, trotzdem den Baugenossenschaften auf diesem Wege zu Hülfe kommen will, aber man soll die Baugenossenschaft nicht durch den Aufschlag der Risikoprämie dafür strafen, daß man nicht genug Geld für Förderung des Wohnungswesens zurückbehalten hat.

Unverständlich bleibt mir aber der Grund für die beabsichtigte Gestaltung der Beziehungen zwischen der Brandts-Grunenbergschen Hypothekengarantiebank, der Landes-Versicherungsanstalt Rheinland und den rheinischen Baugenossenschaften. Die rheinischen Baugenossenschaften sind überwiegend Arbeiterbaugenossenschaften, für die die Landes-Versicherungsanstalt mit Zustimmung des Reichsversicherungsamts auch über die Mündelsicherheit hinaus beleihen darf. Daneben kommen noch einige Beamten-Wohnungsvereine und in verschwindender Zahl andere Baugenossenschaften vor. Wir haben gehört, daß der Bedarf der Arbeiterbaugenossenschaften im Rheinland an zweiten Hypotheken jährlich etwa zwei Millionen betragen wird, und daß die Landes-Versicherungsanstalt jährlich rund 8 Millionen Mark zurücklegen kann. Da frage ich mich nun: weshalb gibt die Landes-Versicherungsanstalt diese 2 Mill. Mark nicht unmittelbar den Baugenossenschaften, und weshalb will sie eine Garantiebank als Zwischenglied einschieben, wodurch doch nur die Hypothekenzinsen den Baugenossenschaften verteuert werden? Liegt dem nicht nur eine übergroße Vorsicht der Landes-Versicherungsanstalt zu Grunde? Und sollen die Arbeiterbaugenossenschaften die Kosten für eine jetzt etwa vorhandene Ängstlichkeit tragen? Brandts hat uns in Düsseldorf selbst erzählt, wie der Geschäftsgang dadurch vereinfacht werden soll, daß die Landes-Versicherungsanstalt das Geld nicht erst an die Garantiebank, sondern nach Eingang der Garantieverpflichtung unmittelbar an die Baugenossenschaft bis zu 85% des Wertes der Hypotheken leiht. Weshalb will sie nun nicht selbst die Güte der Anlage prüfen und dem Reichsversicherungsamt gegenüber vertreten sowie auch sonst die Folgen ihrer Maßnahmen auf sich nehmen? Hiernach erscheint mir die Garantie-

bank für die Arbeiterbaugenossenschaften entbehrlich, wenn das unter Brandts geübte Verfahren des Entgegenkommens fortgesetzt oder nach Bedarf weiter ausgestaltet wird. Für die Beamten-Wohnungsvereine kommt die Garantiebank nur soweit in Frage, als sie nicht zweite Hypotheken vom Staate oder Reiche erhalten können. Hier könnte eine Hypotheken-Garantiebank später vielleicht segensreich werden. Zur Zeit besteht für sie aber auch hier kein dringendes Bedürfnis. Und für die wenigen Baugenossenschaften, die weder Arbeiter- noch Beamten-Baugenossenschaften sind, wird sich der Aufwand an Zeit, Geld und Arbeitskraft, den man der Garantiebank widmet, nicht rechtfertigen lassen. Mit zweckentsprechender Beeinflussung der Landes-Versicherungsanstalt kommt man meines Erachtens schneller und ausgiebiger zum gewünschten Ziele.

Der Hülsensche Vorschlag ist nicht genügend, wenigstens nicht für reine Baugenossenschaften.

Und nun noch kurz einige Worte darüber, wie ich mir die Beschaffung ausreichenden Hypothekengeldes denke. Ich schlage vor, den Realkredit der Baugenossenschaften in gleicher Weise zentral zu organisieren, wie dies mit dem Personalkredit in der Zentralgenossenschaftskasse geschehen ist, und die Realkreditzentrale der Preußischen Zentral-Genossenschaftskasse anzugliedern. Ich habe in meinem eingangs erwähnten Vortrage das Verfahren und seine Vorteile dargelegt und habe aus dem hier Gehörten nicht die Überzeugung gewinnen können, daß mein Vorschlag unausführbar wäre. Eine gewisse Schwierigkeit liegt, wie ich anerkenne, darin, die förmliche Garantie des Staates für die von der Preußischen Zentral-Genossenschaftskasse auszugebenden Schuldverschreibungen zu erlangen, aber wenn dies nicht zu erreichen ist, so gibt es ja einen noch einfacheren Weg, der nur den Nachteil hat, die Mittel einzuschränken: man gebe Preußische Konsols aus.

Hierauf beantragt Paul Kampffmeyer (Berlin), den Kongreß, der nur noch ein Rumpfparlament sei, zu schließen. Die Versammlung beschließt jedoch, in der Besprechung fortzufahren.

Justizrat Baumert (Spandau): Zunächst erachte ich es für meine Pflicht, den Herrn Berichterstattern für die eingehenden ausführlichen Berichte Dank zu sagen. Ich habe Vieles daraus gelernt, wenn auch nicht das Material erschöpft ist. Nicht erwähnt ist z. B. worden der Danziger Hypothekenverein, die Landes-Kreditkasse in Kassel bezw. Hessen-Nassau und das geplante Brandenburgische Pfandbriefinstitut. Auch vermißte ich, daß die Verhandlungen des diesjährigen Juristentages über die Bodenentschuldung nicht verwertet worden sind. Ich habe vorgestern gesagt, daß man durch Wohltat und Gemeinnützigkeit die Wohnungsfrage nicht lösen könne und bin dabei mißverstanden worden. Ich wollte nicht damit gesagt haben, daß Wohltaten verwerflich seien. Mögen wohltätige Vereine und wohltätige Menschen wohltun. Es ist dies sehr am Platze, und ich mache da auch mit. Aber wir befinden uns doch hier nicht in einem christlichen Verein für Wohltätigkeit, oder in einem Verein für Armenpflege, sondern wir sind hier ein Kongreß zur Lösung

der Wohnungsfrage. Diese können Sie aber nicht durch Wohltaten lösen; denn eine volkswirtschaftliche, gesunde Einrichtung darf niemals auf Geschenke oder Wohltun gegründet werden. Ich erinnere nur daran, daß, als unsere Arbeiterversicherungs-Gesetzgebung geschaffen werden sollte, es eine der ersten Forderungen insbesondere auch der Arbeiter war, daß man ihnen keine Wohltaten gewähren, sondern ihnen einen rechtlichen Anspruch zugestehen solle. Dies ist geschehen und zwar mit Recht, und jetzt gedenken Sie hier im Wohnungskongreß, durch Wohltun derartige Fragen zu lösen? Unsere Zeit ist eben jener Zeit nicht vergleichbar, wo man die soziale Gesetzgebung der Arbeiterversicherung schuf.

Wenn aber eine Landes-Versicherungsanstalt an Baugenossenschaften oder Dritte ihre Hypotheken zu einem erheblich niedrigeren Zinsfuß als zu dem landesüblichen ausleiht, so ist dies ein Geschenk oder eine Wohltat. Dieses Geschenkes können aber nicht Alle teilhaftig werden; denn dazu reicht das Geld der Landes-Versicherungsanstalten nicht aus, wie wir gehört haben. Es wird also von Gnade oder Ungnade bezw. Willkür abhängen, wer dieses Geschenk bekommt. Ja, wenn die Landes-Versicherungsanstalten allen ihren versicherten Mitgliedern dasselbe gewähren könnten, so wäre dies etwas anderes. So ist aber ihr Vorgehen ungerechtfertigt und kann nimmermehr vom versicherungstechnischen Standpunkt aus begründet werden. Die Versicherungsgesellschaften sind damit auf einen Abweg geraten.

Wenn Sie nun weiter sagen, daß Baugenossenschaften oder Aktiengesellschaften, bei denen die Dividende bezw. der Gewinn auf 4 % des eingezahlten Kapitals beschränkt ist, gemeinnützige seien, so erachte ich doch solche Gemeinnützigkeit nicht an erster Stelle erstrebenswert. Ich werde Ihnen dies an einigen Beispielen klar zu machen versuchen. Unsere Gemeinde-Sparkassen sind gemeinnützige Anstalten. Zweifellos. Man hebt auch noch hervor, daß in ihren Satzungen die Bestimmung enthalten ist, daß aller Gewinn nur zu gemeinnützigen Zwecken verwendet werden dürfe, und legt diese gemeinnützigen Zwecke dahin aus, daß das Geld zu städtischen Zwecken verwendet werden darf, da ja so ziemlich alle städtischen Zwecke gemeinnützig sind. Ich nenne dies nicht wahrhaft gemeinnützig, denn die Gemeinnützigkeit geschieht auf Kosten der Sparer, und diese Gemeinnützigkeit ist eine Art Besteuerung derjenigen, welche Spareinlagen der Sparkasse übergeben haben. Wenn Sie jedoch eine Sparkasse dahin organisieren, daß aller Gewinn den Sparern allein zu Gute kommt, dann haben Sie eine wirklich gemeinnützige Anstalt.

Ähnliches gilt von den Feuer-Versicherungsgesellschaften. Sehr viele sind Aktiengesellschaften, die natürlich als reine Erwerbsgesellschaften hauptsächlich bestrebt sind, möglichst hohe Dividenden herauszuwirtschaften. Wenn Sie nun in das Statut einer solchen Aktiengesellschaft hineinschreiben, daß nicht mehr als 4 % Dividende verteilt werden dürfe, so würden Sie das nach dem Vorgang bei den Baugenossenschaften gemeinnützig nennen. Ich behaupte aber, daß eine derartige Organisation, selbst wenn man sie eine gemeinnützige nennen will, doch eine kapitalistische bleibt. Hierin würde sich auch nichts ändern, wenn der Staat diese Aktien-Versicherungs-

gesellschaften verstaatlichen wollte. Es würde dann eben das fiskalische Interesse an Stelle des kapitalistischen treten, und das fiskalische Interesse ist manchmal noch schädlicher als das kapitalistische! Wie es ist, haben Sie ja beim Exerzierplatz von Wiesbaden gehört. Wenn Sie aber eine Versicherungsgesellschaft auf reine Gegenseitigkeit gründen, bei welcher aller Gewinn den Versicherten allein nach Höhe ihrer Versicherungssumme zu Gute kommt, dann haben Sie eine wirklich gemeinnützige Versicherungsgesellschaft. Hier liegt die Gemeinnützigkeit schon in der Organisation, nicht bloß wie ein prahlendes Schild schwarz auf weiß in das Statut hineingeschrieben. So sind auch unsere Krankenkassen vom Staat organisiert worden. Bei diesen ist eben schon die Organisation eine gemeinnützige in der Art, daß gar keine Zweifel darüber obwalten können, daß sich in ihnen kein kapitalistisches oder fiskalisches Interesse schädlich bemerkbar machen könne.

Ähnlich die Hypothekenbanken, um auf das Kreditwesen zu kommen. Es sind Aktiengesellschaften, die möglichst hohen Gewinn zu erzielen suchen. Wenn Sie in das Statut einer solchen Hypothekenbank hineinschreiben, daß kein höherer Gewinn als 4 % den Aktionären zu Gute kommen soll, so wird dies damit noch keine wahre gemeinnützige Organisation, sondern es ist und bleibt eine kapitalistische, und wenn Sie alle Hypothekenbanken verstaatlichen wollten, was sehr einfach, aber doch nicht richtig wäre, so würde wiederum an die Stelle des kapitalistischen Interesses das fiskalische treten. Dasselbe gilt, wenn Sie eine Hypothekenbank nicht verstaatlichen, sondern von Stadt wegen ins Leben rufen, wie in Dresden, wie die Baukasse in Frankfurt, wie in Düsseldorf. Es bleibt immer in einer so geleiteten Hypothekenbank das fiskalisch städtische Interesse allzu mächtig vertreten. Und so finden wir auch bei der Dresdener Hypothekenanstalt, daß sie auch in ihren Statuten, wie die Sparkassen, den Satz hat, daß der Gewinn nur zu gemeinnützigen Zwecken verwendet werden dürfe. Diese städtischen Kreditanstalten oder Hypothekenbanken haben aber noch einen großen Fehler, daß sie auf das Weichbild ihrer Stadt beschränkt sind, und daher die Vororte mit ihrem Kreditsegen nicht befruchten können. Sie tragen daher ganz besonders dazu bei, die Bevölkerung in einer Stadt zu zentralisieren und das Bauen in den Vororten zu vernachlässigen bezw. zu erschweren. Damit tragen sie auch ganz besonders dazu bei, daß die Grundrente schnell in der Stadt steigt und das Wachsen der Vororte zurückbleibt. Solche Anstalten dürfen daher nicht bloß auf das Weichbild einer Stadt beschränkt bleiben, sondern sie müssen einen größeren Kreis, eine preußische Provinz bezw. einen Staat umfassen. Derartige städtische Hypothekenbanken sind daher vom idealen Standpunkt aus keine erstrebenswerten Einrichtungen. Es haften ihnen zu viele Fehler an.

Ganz besonders aber ist es fehlerhaft, den Kredit des Haus- und Grundbesitzes mit dem Kredit einer Stadt zu verknüpfen. Fehlerhaft für die Finanzen einer Stadt, fehlerhaft für die Kreditbeschaffung des Hausbesitzes; denn wenn die Stadt in Kreditschwierig-

leiten gerät, kann eine solche Anstalt dem Hausbesitz nicht mehr helfen. Eine solche Anstalt ist aber auch deshalb fehlerhaft, weil man überhaupt Stadtgelder und Staatsgelder nicht zur Verfügung stellen soll einer besonderen Klasse von Stadt- und Staatsbürgern. Der Staat oder die Stadt soll sich vielmehr bemühen, Einrichtungen zu treffen bezw. Anstalten zu schaffen, die auf dem Wege der Selbsthülfe und Selbstverwaltung den Betreffenden helfen können. Dies geht aber sehr gut. Sie brauchen nur eine Hypothekenbank zu schaffen, bei der aller Gewinn nur den Hypothekenschuldnern nach Verhältnis der Hypothekenschuld zu Gute kommt, bei denen die Hypothekenschuldner für die Verwaltung maßgebend sind.

Solche Hypothekenbanken gibt es aber. Sie haben sich schon über 100 Jahre bewährt. Man nennt sie natürlich nicht Hypothekenbanken, weil sie in Wirklichkeit keine sind, sondern man nennt sie Landschaften oder Pfandbriefinstitute.

Als Friedrich der Große die schlesische Landschaft, welche das älteste Pfandbriefinstitut ist, nach dem siebenjährigen Kriege schuf, um den infolge des Krieges wirtschaftlich notleidenden Landwirten zu helfen, so sprang er diesen nicht mit einer Staatsgarantie bei, und auch nicht dadurch, daß er ihnen irgendwelche Staatsgelder zu billigerem Zinsfuße lieh, sondern er schuf in bewundernswürdiger und gelungenster Weise die schlesische Landschaft, lediglich auf Selbstverwaltung beruhend. Er schenkte ihr für den Anfang ein gewisses Kapital, damit sie anfangen konnte; aber der Staat und die staatlichen Finanzen wurden in keiner Weise für die Zukunft damit verknüpft. Dieses System der Landschaft hat sich im Laufe der 150 Jahre in großartiger Weise entwickelt, sodaß jetzt die Landschaft die vollkommenste und idealste Genossenschaft auf dem Wege des Kreditwesens ist, die wir kennen, die in ihrer Organisation höher dasteht, als die Kreditgenossenschaften unseres neueren Rechtes, bei denen mehr oder minder auch kapitalistische Bestrebungen hervortreten, ja hervortreten müssen. Die Preußischen Landschaften, welche nur von Hypothekenschuldnern geleitet sind, sind immer nur bestrebt gewesen, das Los der Hypothekenschuldner zu erleichtern. So finden wir denn auch in Preußen, daß die Landwirte in den Provinzen für ihre Hypothek wohl fast 1% weniger an Zinsen zu zahlen brauchen, als die Hausbesitzer in den Städten, weil man diesen keine Pfandbriefinstitute zur Verfügung gestellt, sondern sie der Ausbeutung der Sparkassen und Hypothekenbanken überlassen hat. So führt z. B. Dade in seinem dem diesjährigen Juristentage erstatteten Gutachten aus, daß es eine der größten Unterlassungssünden der Deutschen Agrarpolitik gewesen sei, daß man den Bauernstand dem Privatkapital schrankenlos ohne jegliche Organisation des Real- und Personalkredits überliefert habe. Dies ist noch in viel höherem Maße für den städtischen Realkredit zutreffend. Uns ist heut unverständlich, wie die preußische Regierung, in deren Gebiet sich die landschaftlichen Pfandbriefinstitute so vorzüglich bewährt hatten, die Hypo-

thekenbanken überhaupt entstehen lassen konnte. Wenn wir heut dieses als Fehler erkennen, so hat man auch die Pflicht ihn abzustellen.

Dies kann aber nur dadurch geschehen, daß Pfandbriefinstitute für Hausgrundstücke nach dem Vorbilde der Landschaften ins Leben gerufen werden. Wenn man darüber Klage führt, daß das Wohnungswesen bei uns nicht gesunden will, und viele Mittel dafür vorschlägt, so werden doch diese Mittel dies nur dann erreichen, wenn Pfandbriefinstitute für Häuser ihre segensreiche Wirkung längere Zeit ausgeübt haben werden. Vergleicht man den Zinsfuß der Pfandbriefinstitute mit dem der Hypothekenbanken und Sparkassen, so wird man erkennen, daß, wenn es Pfandbriefinstitute für Häuser gäbe, die Hausbesitzer wohl fast 1% an Hypothekenzinsen weniger zu zahlen haben würden als bisher.

Indes ist die Billigkeit des Zinsfußes nicht der einzige Vorzug der Pfandbriefinstitute, ja nicht einmal ihr Hauptvorzug. Vielmehr erscheint als die allein zulässige, weil allein richtige Form der Verschuldung des Grundbesitzes nur die Pfandbriefhypothek, zumal sie auch infolge ihrer Unkündbarkeit in Wirklichkeit eine Rentenschuld ist. Dies alles ist überzeugend ausgeführt worden in den dem diesjährigen Juristentage erstatteten Gutachten von Dade und von Hattingberg. Die Sparkassen versagen zu Zeiten einer Geldkrisis. In solchen Zeiten werden Spareinlagen nicht mehr eingezahlt, sondern abgehoben. Die Sparkassen können dann neue Hypotheken nicht mehr ausleihen, sind vielmehr genötigt, unter Umständen ausstehende Hypotheken zu kündigen und einzuziehen, was sogar 1866 preußische Sparkassen haben tun müssen. Jedenfalls erhöhen sie zu Zeiten der Geldknappheit den Zinsfuß, wie z. B. während des Burenkrieges. Die Kündigung der Hypotheken zum Zwecke der Rückzahlung erfolgt erst viel später. Ganz unfähig sind aber die Sparkassen, zu Zeiten der Geldnot neue Hypotheken auszuleihen, obgleich doch gerade dann der Grundbesitz ganz besonders der Kredithülfe bedarf.

Noch schlimmer steht es dann mit dem Kredit der Hypothekenbanken. Diese versagen bei einer Geldkrisis viel früher, sie sind schon bei einem Steigen des Reichsbankdiskonts nicht mehr fähig, Hypotheken auszuleihen, und machen bei einer Krisis von ihrem Kündigungsrecht frühzeitig Gebrauch. Indes will ich auf die vielen Fehler der Hypothekenbanken, die mit ihrer unrichtigen Organisation mit Notwendigkeit verknüpft sind, erst später näher eingehen.

Was die Pfandbriefinstitute betrifft, so habe ich von den Herren Referenten nur den einen Einwand gegen die Pfandbriefinstitute gehört, daß sie nicht zweite Hypotheken beleihen dürfen. Diese Auffassung ist eine irrige. Ich bin im Begriff, in Berlin die Schaffung eines Pfandbriefinstituts oder Handfesteninstituts für zweite Hypotheken anzuregen. Hoffentlich habe ich Erfolg, das Landwirtschaftsministerium ist dem nicht entgegen. Übrigens haben auch bereits einige Landschaften eine Art von zweiten Hypotheken geschaffen, die sie beleihen. So beleiht insbesondere die Westfälische Landschaft in gewissen Fällen

bis 75 % des Wertes. Für gewöhnlich beleihen die Landschaften nämlich nur bis $^2/_3$ oder $^8/_{12}$. In gewissen Fällen beleiht die Westfälische Landschaft das neunte Zwölftel, also bis zu 75%, und zwar sind diese Pfandbriefe mündelsicher, wenn sie auch, als auf das neunte Zwölftel gegeben, durch einen besonderen Buchstaben gekennzeichnet werden.

Wenn aber die Landschaften bis 75 % beleihen können, warum sollte es den Pfandbriefinstituten für die Häuser nicht möglich sein, wenn sie vorsichtig zu Werke gehen und allmählich den nötigen Reservefonds ansammeln?

Wenn hier öfter, insbesondere von den Herren Berichterstattern, das Wort gefallen ist, daß die den Baugenossenschaften gegebenen Hypotheken sich als totsichere erweisen, bezw. als solche hingestellt worden sind, so mag dies nach den jetzigen Erfahrungen richtig sein und es wird auch richtig bleiben, sofern nur immer eitel Sonnenschein in unserer Volkswirtschaft vorhanden sein wird, d. h. so lange wir uns in einer aufstrebenden Zeit befinden. Wenn jedoch die Verhältnisse schlechter werden und Krisen eintreten, so werden sich jene Hypotheken nicht als totsichere erweisen, sofern nicht auch die nötigen Reserven zur Deckung einiger Verluste vorhanden sind.

Um nicht mißverstanden zu werden, will ich noch hervorheben, daß ich die Tätigkeit der Landes-Versicherungsanstalten nicht verschmähe, nur sollen sie nicht selbst Hypotheken ausleihen, sondern sie mögen zu diesem Behufe Pfandbriefinstitute ins Leben rufen helfen, und sich mit dem Ankauf von Pfandbriefen begnügen.

Was nämlich die Hypothekenbanken betrifft, so begünstigen diese die Mietskasernen, das heißt nur große Häuser; kleine Arbeiterwohnhäuser oder Eigenwohnhäuser werden von ihnen so gut wie gar nicht beliehen, weil es ihnen zu kleine Objekte sind. Die Hypothekenbanken verschulden daher das Überhandnehmen der Mietskasernen. Die Pfandbriefinstitute erstrecken ihre Tätigkeit gleichmäßig provinziell auf Stadt und Land, sodaß bei ihrer Wirksamkeit auch kleine Wohnhäuser gebaut werden können. Wenn man allerdings das eigene Wohnhaus nicht mehr als etwas Erstrebenswertes hinstellt, sondern immer nur die Mietswohnhäuser, wie dies hier ein Arbeiter aus Mannheim tat, so führt dies allerdings zu einer Bevorzugung der Mietskasernen. Dies verhindert jedoch die endgültige Lösung der Wohnungsfrage und erschwert sie.

Die provinziellen Pfandbriefinstitute mögen sich schließlich nach dem Vorbild der preußischen Zentrallandschaft zu einem Zentralpfandbriefinstitut vereinigen, und dieses mag mit der preußischen Zentralgenossenschaftskasse in Verbindung treten. So kann man den persönlichen wie den Realkredit in gleicher Weise organisieren und mit einander in Verbindung bringen, wie dies Herr Landrat Berthold anstrebt. Man gestalte daher den Hypothekenkredit in richtiger Weise als eine wahrhafte Gemeinnützigkeit durch Schaffung gemeinnütziger Pfandbriefinstitute aus, man bringe ihn auf eine gesunde Grundlage,

so wird man die Wohnungsfrage lösen, denn deren Lösung ist abhängig von der Kreditfrage. Was die Hypothekenbanken und deren fehlerhafte Organisation betrifft, so tragen sie mit dazu bei, daß unser Wohnungswesen nicht gesunden kann, weil sie die Krisen in den Wohnungen nicht mildern, sondern verschärfen

Die Statistik beweist, wie Professor Pohle nachgewiesen hat, daß in der letzten Zeit etwa alle 5 Jahre ein Wohnungsmangel mit Wohnungsüberfluß abwechselte.

Bald herrscht Wohnungsmangel und dann steigen die Mieten, bald herrscht, begünstigt durch die Hypothekenbanken, eine Bauwut; es stehen Wohnungen massenhaft leer, die Häuser werden subhastiert, und der Baukrach ist da und die Mieten fallen. Dies sind keine gesunden Verhältnisse. Die Hausbesitzer wünschen weder ein Fallen noch ein Steigen der Mieten, sondern eine Stetigkeit im Preise. Wenn es nun Manche wucherische Ausbeutung nennen, daß, wenn Hausbesitzer bei Wohnungsmangel die Mieten steigern, so können Sie es ebensogut Wucher nennen, wenn bei Wohnungsüberfluß die Mieter billigere Mieten verlangen, denn sie beuten doch auch die Notlage der Hausbesitzer aus. Meine Herren! Beides ist aber falsch. Wenn aber diese Gegensätze im Wohnungswesen sich allzuscharf gestalten, so ist dies mit durch die fehlerhafte Organisation der Hypothekenbanken bedingt. Diese können nämlich zu Zeiten des hohen Reichsbankdiskonts Hypotheken nicht beleihen, weil sie zu höher verzinslichen Pfandbriefen nicht übergehen können. Infolgedessen hört bei einer Geldkrisis auch das Bauen schnell auf. Ist jedoch der Reichsbankdiskont niedrig und das Geld billig, so begünstigen sie durch ihr massenhaftes Geldangebot allzusehr das Bauen. Ich will Ihnen dies näher begründen.

Vorsitzender: Ich bitte um Entschuldigung, wenn ich den Redner unterbreche, er spricht nahezu eine halbe Stunde und es ist noch eine Reihe von Rednern gemeldet, die auch noch zu Worte kommen möchten; auch muß der Saal um 12 Uhr geräumt werden.

Justizrat Baumert: Ich wußte das letztere nicht und werde mich dem Befehle des Herrn Präsidenten fügen. Ich will daher nur auf meine Schrift zum Wohnungsgesetzentwurf verweisen, wo ich die fehlerhafte Organisation der Hypothekenbanken näher begründet habe. Ich bin für die Provinz Brandenburg seit einem Jahrzehnt bemüht, ein Pfandbriefinstitut für Häuser ins Leben zu rufen, was nach meiner Ansicht an erster Stelle sehr wohl die Versicherungsanstalten bewirken sollten. (Stürmische Schlußrufe.) Ich will ja schließen. Ihr Wunsch ist mir Befehl. Ich will bloß noch — (Rufe: Schluß). Ich rede nicht mehr, ich will bloß noch eine Resolution hier niederlegen.

Vorsitzender: Den Kernpunkt Ihrer Ansicht können Sie niederlegen, aber eine Resolution darf es nicht sein.

Justizrat Baumert: Etwas anderes beabsichtige ich auch gar nicht. Meine Leitsätze lauten also:

1. Es ist Sache der Landes-Versicherungsanstalten, Gemeinden und des Staates, Pfandbriefinstitute für erste und zweite Hypotheken ins Leben zu rufen.
2. Solche Pfandbriefinstitute für Häuser haben sich auf das Gebiet einer preußischen Provinz oder eines Landes zu erstrecken ebenso wie die Rentenbanken zur Ablösung der Anliegerbeiträge.

Röhrig (Altona): Ich habe die Ehre, ein Kollege von Herrn Hartwig zu sein. Ich bin Hausbesitzer und Mitglied des Hausbesitzervereins, stehe aber auf wesentlich anderem Standpunkt als meine Herren Kollegen. Es wird immer wieder gesagt, die Versicherungsanstalten sollen ihre überflüssigen Gelder auch Hausbesitzern und Bauspekulanten zur Verfügung stellen. Ich als Hausbesitzer glaube nicht, daß dies im Sinne des Gesetzes ist. Diese Gelder sind bestimmt für die versicherungspflichtigen Arbeiter. Ich bin auch Arbeitgeber, aber ich sage mir: unsere Beiträge an die Versicherungsanstalten sind ein Teil der Abtragung unserer Schuld an die Arbeiter, sie haben das Geld mitverdient. Trotzdem hätte ich nun nichts dagegen, wenn man auch den Privatunternehmern und Hausbesitzern Geld zur Verfügung stellte, nur müßten sie unter denselben Bedingungen bauen wie die Arbeiterbaugenossenschaften. (Zurufe: Das tun sie ja auch.) Nein, die machen 8—10 %, (Zuruf: Wer denn?) die Hausbesitzer. Meine Herren, wenn Sie den Ton von gestern fortsetzen wollen, so ist das Geschmacksache, ich werde darauf nicht eingehen. Ich habe sehr viel mit Maklern zu tun, und kann Ihnen sagen, daß man heute bei uns in Hamburg und Altona nur noch Häuser mit 8 und 9 % Nutzen für die Bauunternehmer kauft und baut, und anderswo wird es auch nicht besser sein. Wenn die Privatspekulation ihre Wohnungen ebenso zur Verfügung stellen würde, wie es die Genossenschaften tun, so wäre ich sofort dabei. Aber die Genossenschaften verzinsen die Einlagen ihrer Mitglieder mit mäßigem Zinsfuß, und beim Privatunternehmer fließen die Überschüsse in die eigene Tasche. Außerdem werden eigentliche kleine Arbeiterwohnungen nicht gebaut, und Familien mit vielen Kindern bekommen keine Wohnung.

Nun komme ich zum Thema selbst. Es besteht eine Wohnungsnot in den großen Städten. Das haben alle Herren Redner zugegeben. Nun kommt es darauf an: Wie hilft man dem Elend ab? Und da werden die verschiedensten Vorschläge gemacht. Der Staat soll helfen. Ich habe nicht viel Vertrauen dazu. Die Hypothekenbanken sollen helfen. Bis man die so organisiert hat, daß der Wohnungsnot abgeholfen wird, kann manches Jahr ins Land gehen. Die Landes-Versicherungsanstalten sollen helfen. Aber da stehen nur wenig Gelder zur Verfügung, und die werden von den Genossenschaften verschlungen. Nun sollen die Gemeinden helfen, weil sie allein wüßten, wo Wohnungsnot ist. Da gestatten Sie mir nur ein Beispiel aus meinem Heimatsorte Altona. Dort besteht eine Baugenossenschaft, die in 12 Jahren 962 Wohnungen gebaut hat. Diese Wohnungen sind so

begehrt, daß für 109 Wohnungen, die zum 1. Oktober zur Verfügung standen, sich 1700 Menschen gemeldet haben. Diese Nachfrage beweist, daß eine Wohnungsnot vorhanden ist. Aber unsere Stadtväter haben weder soziales Verständnis, noch soziales Interesse. Sie haben gefunden, daß die Wohnungen eigentlich 100 bis 150 M. billiger als die ortsüblichen Mietspreise sind. Jeder auch nur etwas sozial empfindende Mensch würde sich darüber freuen. Anders unsere Stadtväter, sie setzten sich hin und rechneten heraus, wenn diese Wohnungen billiger vermietet werden, als die ortsüblichen Mietpreise sind, dann bekommen wir entsprechend weniger Steuern. Unsere Stadtväter haben uns denn auch zur Grundsteuer mit höheren Mietsätzen, als unsere Häuser tatsächlich einbringen, veranlagt. (Rufe: Hört!) Mit demselben Recht könnte ein Magistrat irgend zu einem Schuhmacher oder Tischler hingehen und sagen: Du machst deine Stiefel und Schränke billiger als dein Konkurrent, folglich bekommen wir zu wenig Steuern von dir.

Nun möchte ich einen neuen Vorschlag zur Kapitalbeschaffung unterbreiten, der sich bei der Altonaer Baugenossenschaft herausgebildet hat. Eine von dem Altonaer Spar- und Bauverein eingerichtete Sparkasse kommt in Aufschwung, es werden viel Einlagen gemacht, und die Genossenschaft kommt wahrscheinlich demnächst in die Lage, keine Hypotheken mehr aufzunehmen. Es muß einmal ausgesprochen werden, ob da nicht irgendwie einzusetzen ist. Wer bringt die Gelder auf die Sparkassen? Die Arbeiter; denn die Reichen begnügen sich nicht mit $3^1/_4$ %. Das Geld aber, das die Arbeiter den Sparkassen bringen, bekommen die Hauswirte als Hypotheken. Dadurch werden die Arbeiter mit ihrem eigenen Gelde ausgewuchert. Ich habe keinen anderen Ausdruck dafür. Die Hausbesitzer geben den Sparkassen $3^3/_4$ % Zinsen und nehmen 8 % dafür ein. Deshalb sollte man den Arbeitern sagen: Gründet Bausparkassen und legt bei diesen das Geld direkt für Euch und Eures Gleichen an. Wir haben im Altonaer Spar- und Bauverein jetzt zirka 2 Millionen in der Verwaltung, davon sind $^3/_4$ Spareinlagen. Nun könnte man sagen: Was fangt Ihr an, wenn diese Spareinlagen plötzlich haufenweise zurückgezogen werden? Ein alter Freund von mir sagt immer: Ja, wenn der Himmel herunterfällt, liegen wir alle drunter, etwas absolut Sicheres gibt es überhaupt nicht. Aber wir haben viele Grundstücke völlig mit eigenem Gelde gebaut, sind also frei von Hypotheken. Wir sind in der Lage, unsere Grundstücke mit mündelsicheren Hypotheken bis zu 700 000 Mark zu beleihen. Was für Garantien bietet denn dem gegenüber eine Sparkasse? Man kann mit Recht sagen, eine noch geringere, wie eine solche Bausparkasse. Jeder Mensch sagt sich doch, eine Kapitalanlage in Grundbesitz ist wohl die sicherste und solideste Anlage. — Da ich schließen muß, so verweise ich auf eine von mir am Eingange des Saales verteilte Broschüre, welche diese Frage ausführlicher behandelt. Sollte sich jemand, der zufällig keine erhalten hat, dafür interessieren, so kann er diese Schrift durch mich beziehen. (Beifall.)

Die Redezeit wird auf 10 Minuten beschränkt.

Beigeordneter Werth (Essen): Ich habe mir das Wort erbeten, um mit kurzen Worten aus den Verhältnissen einer großen Industriestadt, wie es Essen ist, auf die Schwierigkeiten hinzuweisen, mit denen gerade die westlichen Industriestädte auf dem Gebiete des Wohnungswesens zu kämpfen haben; denn bei der zahlreichen und häufig wechselnden Arbeiterbevölkerung dieser Städte ist es gegenüber den nicht in Abrede zu stellenden Mißständen auf diesem Gebiete sicherlich nicht leicht, hier den rechten wirksamen Weg zur Abhülse zu finden. Auf der einen Seite außerordentlich hohe Anforderungen gerade auf dem Gebiet der öffentlichen Wohlfahrtspflege, auf der anderen Seite meist eine solche Anspannung der Steuerschraube, daß sie kaum höher zu spannen ist.

Wie anderwärts, sucht auch die städtische Verwaltung in Essen die Lösung der Frage in einer gesunden Bodenpolitik zu finden. Die Stadt unterstützt die gemeinnützigen Baugenossenschaften durch namhafte Kapitalsbeteiligung, strebt aber hauptsächlich danach, selbst Herr des Grund und Bodens zu werden, soweit solcher zu annehmbaren Preisen noch zu haben ist. So haben wir bereits Millionen zur Erwerbung von ausgedehnten Ländereien ausgegeben und werden noch weitere Opfer bringen, um Land in städtischen Besitz zu bringen, welches dann wieder als geeignetes Bauland unter mäßigen Bedingungen weiter vergeben werden soll, um auf diesem Wege vor allen Dingen auch den minderbemittelten Kreisen der Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich ein eigenes Heim zu schaffen

Auch der Gedanke, eine städtische Hypothekenbank zu gründen, ist aufgetaucht, wenn freilich auch die Art der Ausführung dieses Gedankens noch weitere Überlegung erfordern wird. Denn, wie ich schon oben bemerkte, es ist nicht zu leugnen, daß auch in Essen Mißstände im Wohnungswesen vorhanden und zu beseitigen sind. Freilich sind die Wohnungsverhältnisse in Essen doch nicht so schlecht, wie sie wiederholt hier in diesem Saale geschildert worden sind. Wenn z. B. von einem der Herren Vorredner behauptet worden ist, daß in der Stadt Essen 37 % der Bevölkerung in Mansarden wohnen, so ist das tatsächlich unrichtig. Nach dem statistischen Material über unser Wohnungswesen, welches mir inzwischen zugegangen ist, habe ich hier festzustellen, daß zur Zeit der Aufnahme des Materials vor einigen Jahren nicht 37, sondern 17 % der Bevölkerung im Dachgeschoß wohnten. Inzwischen sind aber auch hier die Verhältnisse besser geworden. Im übrigen behaupte ich aber, daß es sich auch in Dachwohnungen ganz gut wohnen läßt, sofern dieselben nur wohnlich angelegt und ausgestattet sind, und dafür wird seitens der Verwaltung mit allen zu Gebote stehenden Mitteln gesorgt.

Es ist von demselben Herrn Vorredner ferner behauptet worden, daß die gerügten Mißstände in unserem Wohnungswesen, insbesondere die Zulässigkeit von Dachwohnungen, durch eine Lücke in unserer Bauordnung verschuldet seien. Auch diese Behauptung sehe ich mich ge-

nötigt, zu berichtigen. Die Essener Baupolizei-Verordnung läßt keinen Zweifel darüber, unter welchen Umständen Dachwohnungen zulässig sind. Das Überhandnehmen von Dachwohnungen ist aber darauf zurückzuführen, daß eine Anzahl unserer Hausbesitzer und Bauunternehmer in unzulässiger Weise Dachwohnungen herstellen und sie unzulässigerweise als Wohnungen vermieten.

Ich kann endlich noch mitteilen, daß die Verwaltung energisch damit beschäftigt ist, eine neue Bauordnung zu schaffen. Es ist zu diesem Behufe eine besondere Kommission, bestehend aus Hausbesitzern, Mietern, Unternehmern und Arbeitnehmern aus dem Kreise der Bauhandwerker gebildet worden, welche an der Hand der bestehenden Bauordnung Vorschläge zur Besserung und Beseitigung der vorhandenen Mißstände zu machen hat. Ihre Tätigkeit ist bisher eine durchaus erfolgreiche gewesen, und sie läßt sich in erster Linie von dem Grundsatz leiten: Mehr Licht und Luft in die Wohnungen, namentlich in die Wohnungen der den minderbemittelten Klassen angehörenden Bevölkerung. (Beifall.)

Baumeister Hartwig (Dresden): Ich habe die Auffassung, daß das Kopfzerbrechen um die Geldbeschaffung recht wohl erspart werden kann. Denn ich bin der Meinung, die Bekämpfung der Wohnungsnot muß man den Gemeinden überlassen, und wo sich dergleichen findet, an sie ohne weiteres auch die Forderung stellen: Nun baut selbst Wohnungen. (Hört, hört!) Es kommt Ihnen sonderbar vor, daß ich diese Absicht ausspreche, aber die Form, in der ich sie zur Tat und Wahrheit werden lassen möchte, bürgt dafür, daß man dabei realen Boden unter den Füßen haben würde.

Es ist von verschiedenen Herren gestern nach allen Richtungen erwogen worden, wie man Gelder flüssig machen kann, aber sie haben nicht miterwähnt, für welche Stiuation man das Geld braucht. Wo aber ein Bedürfnis an Wohnungen vorhanden ist, da ist auch Geld für die Bautätigkeit da, sowohl bei den gewöhnlichen Unternehmern, als auch bei der Baugenossenschaft..

Freilich darf man nur bauen, wo wirklich ein Bedürfnis vorhanden ist. Sonst wandeln Sie die Wege der großen Baugesellschaft in Laim bei München, wegen der der bayerische Minister im Landtage eine Bußrede halten mußte, wie noch nie gehört, weil der Zusammenbruch nahe ist. Er hat erklärt: „Wir haben unvorsichtig den Bau vor sich gehen lassen." Diese Gesellschaft ist für den bayerischen Eisenbahnerverband gegründet worden, ladet aber zugleich alle Welt ein zu mieten, weil sie keine Mieter hat, und läßt jeden $1/4$ Jahr umsonst wohnen, damit er nur überhaupt einzieht. Man gewährt seitens der Bahnverwaltung den Frauen und Kindern die Wohltat, daß sie umsonst nach München herein- und herausfahren können. Eine ähnliche Unvorsichtigkeit ist, wie der Minister ebenfalls betonte, mit der Baugenossenschaft in Nürnberg passiert, und in Görlitz bricht auch eine Baugenossenschaft zusammen, weil es an Mietern fehlt. Das sind die Folgen einer überhasteten und über-

eilten Tätigkeit. Deswegen ist aber doch kein Kopfzerbrechen ums Geld nötig. Wo ein Wohnungsbedürfnis ermittelt ist, wird auch Geld da sein. Die Stadt Dresden hat sich dem Verlangen des Spar- und Bauvereins des Herrn Dr. Becker gegenüber folgendermaßen resolviert: „Wir sind geneigt, Dein Unternehmen zu unterstützen, aber wir bedingen aus, daß Du jetzt, wo über 3000 Kleinwohnungen leerstehen, damit noch wartest." (Zuruf: Das haben wir schon gehört!) Weiter, daß in Deinen Aufsichtsrat Mitglieder des Rats aufgenommen werden", und endlich für den Fall unserer Unterstützung, daß Du den Bau erst dann wieder aufnimmst, wenn durch unsere Statistik nachgewiesen wird, daß ein Bedürfnis dazu reichlich vorhanden ist. Nun kommt in der Mitte nächsten Jahres unsere Wohnungsordnung, die weitergeht, als das preußische Wohnungsgesetz, zur Einführung; denn wir verlangen 20 cbm Luftraum pro Kopf, nicht nur 10 cbm. Dieses Ortsgesetz wird auch die Fälle des verschuldeten Wohnungselends erörtern lassen, und aus der ordentlichen Wohnungszählung und der Wohnungsaufsicht wird sich mit einer Sicherheit ohne Gleichen dartun lassen, ob wirklich Bedarf an Wohnungen da ist. Dann, wenn dies in Dresden einmal konstatiert wird, werde ich der Erste sein, der sagt: „Wir wollen es nun machen, wie die Stadt Ulm, die Häuser gebaut und verkauft hat." Das können wir ganz leicht; denn eine Stadtgemeinde hat das Geld sehr billig. Deshalb gerade ist für mich die Beseitigung der Wohnungsnot nichts anderes, als eine Domäne der Stadtverwaltungen. Weg mit allen Unterstützungen aus den Kassen der Landesversicherungsanstalten. Ihre erste Pflicht ist, den Invaliden Renten zu bringen. Wenn es ihnen bei ihren Beleihungen so geht, wie bei der Görlitzer, Nürnberger oder Laimer Baugenossenschaft, können sie Kopfzerbrechen bekommen. Ich wiederhole: Die etwaige Wohnungsnot zu bekämpfen, ist Aufgabe der Stadtverwaltungen. Ist sie da, dann baue die Stadtverwaltung, aber nicht eher, als bis der Bedarf wirklich vorhanden ist. Darin scheiden sich diese Wege von den Wegen anderer, die überhaupt immer bauen wollen. Verständiges Urteil, weise Selbstbeschränkung ist hier mehr als irgendwo sonst am Platze. Ich glaube, im allgemeinen werden Sie mir darin zustimmen. (Zuruf: Nein.) Sie wollen also nicht, daß die Stadt eingreifen soll? Das wundert mich. Diejenigen, die planlos Wohnungen bauen und durch Reklameartikel die Leute stimulieren wollen, Bauvereine zu gründen, damit sie wie die Laimer und Nürnberger Gefahr laufen, ihre Spargroschen zu verlieren, die liegen weit ab von meinem Wege. Mein Weg ist der des praktischen Verwaltungsbeamten, der, ehe er sich zu etwas derartigem entschließt, vorsichtig fragt: „Wo kommst Du hin damit?

Dr. Crüger (Charlottenburg), Anwalt des Allgemeinen Verbandes deutscher Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften: Es ist sehr bedauer-

lich, daß die ländliche Arbeiterwohnungsfrage nicht zum Gegenstand eines selbständigen Referats gemacht worden ist. Man wird hoffentlich die Bedeutung der ländlichen Arbeiterwohnungsfrage nicht einschätzen nach der Stelle, an der sie auf der Tagesordnung des Frankfurter Wohnungskongresses zur Sprache gebracht ist. Die ländliche Arbeiterwohnungsfrage steht an Bedeutung zweifellos nicht hinter der städtischen zurück. Die Ostpreußische Landesversicherungsanstalt hat nun auf dem Gebiete der ländlichen Arbeiterwohnungsfrage einige Versuche gemacht, und dies ist an und für sich freudig zu begrüßen; freilich scheint mir, daß die Wege, die man beschreiten will, zum Teil nicht zum Ziele führen werden. Herr Landesrat Passarge schlägt zwei Wege vor, er unterscheidet zwischen der Arbeiterwohnungsfrage auf den Gütern und in den Dörfern. Während in den Dörfern eine Genossenschaft aus den Wohnungsbedürftigen gebildet wird, die den Mitgliedern zum Eigentum am Hause verhelfen will, und dem Hause ein Stück Land beigegeben wird, sollen für die Wohnungsbeschaffung auf den Gütern die Arbeitgeber zur Genossenschaft vereinigt werden, und es sollen Mietskasernen zu 4—8 Wohnungen hergestellt werden, in denen die Arbeiter Mietswohnungen erhalten. Das Rechtsverhältnis zwischen den Arbeitgebern, die Land an die Genossenschaft abtreten, und der Genossenschaft soll das der Erbpacht sein. Ich halte nun diesen letzteren Weg für durchaus verfehlt, und es scheint mir an und für sich schon bedenklich, dem Gedanken weiter nachzugehen, auf dem Lande mit Mietskasernen die Arbeiterwohnungsfrage lösen zu wollen. Die Schwierigkeiten, die sich der Lösung der ländlichen Arbeiterwohnungsfrage entgegenstellen, sind zum Teil noch größer wie die, die wir in den Städten finden; denn auf dem Lande haben wir auch noch ganz besonders mit dem Mißtrauen der Arbeiter zu rechnen, das möglicherweise auch die Gründung solcher Genossenschaften in größerer Anzahl unmöglich machen wird, die den Arbeitern zum Eigentum an Grund und Boden verhelfen. Immerhin bin ich der Meinung, man wird die ländliche Arbeiterfrage, die im engsten Zusammenhang steht mit der ländlichen Arbeiterwohnungsfrage und die für die Zukunft der deutschen Landwirtschaft von entscheidender Bedeutung ist, nur dann einer befriedigenden Lösung entgegenführen, wenn man den ländlichen Arbeitern die Möglichkeit bietet, zu einer gewissen wirtschaftlichen Selbständigkeit zu gelangen. Wenn heute die Arbeiter vom Lande fortgehen, so ist dies zum erheblichen Teil darauf zurückzuführen, daß es den Arbeitern in den Regel unmöglich ist, wirtschaftlich selbständig zu werden. Freilich das heutige Bestreben, den Grund und Boden unverkäuflich zu machen und den Großgrundbesitz zu erweitern, erschwert die Erreichung dieses Zieles, erschwert damit auch die Lösung der Arbeiterfrage.

Dann noch einige Worte zur Kreditfrage: Es ist uns hier ein solches Bündel von Vorschlägen präsentiert worden, daß es ganz

unmöglich ist, an den einzelnen Vorschlägen Kritik zu üben. Ich möchte nur den Wunsch äußern, daß alle diese Vorschläge einer sorgfältigen Untersuchung unterzogen werden, und vor allem soll man sich vor Verallgemeinerungen hüten; eine Einrichtung, die sich vielleicht in einzelnen Städten ganz gut bewährt hat, kann sich für eine allgemeine Empfehlung als durchaus ungeeignet herausstellen. Aufgefallen ist mir die Betonung der Sicherheit der Hypotheken, die für die Baugenossenschaften zu beschaffen sind. Verschiedentlich wurde gesagt: diese Hypotheken sind „totsicher", und bei der Besprechung der Beschaffung der zweiten Hypotheken hat man von vollkommen „risikolosen" Geschäften geredet. Ich muß gestehen, daß mir „totsichere" zweite Hypotheken nicht bekannt sind, und daß ich auch „risikolose" Geschäfte kaum kenne. (Sehr richtig.) Wenn man die Forderung aufstellt, das Reich soll die Mittel und womöglich auch den Grund und Boden hergeben, damit billige Arbeiterwohnungen hergestellt werden können, so ist dies ja freilich eine sehr bequeme Lösung der Arbeiterwohnungsfrage. Ich glaube aber nicht, daß das Reichsschatzamt, auch wenn die Finanzen des Reichs nicht so schlecht wären, wie sie zur Zeit sind, große Lust verspüren würde, diesen Weg zu beschreiten; und ich muß gestehen, ich habe auch das Zutrauen zum Reichsschatzamt, daß es aus prinzipiellen Gründen nicht geneigt sein wird, einer solchen Lösung der Arbeiterwohnungsfrage näherzutreten. Man hat dann ferner den Landes-Versicherungsanstalten zur Pflicht gemacht, die nötigen Mittel zur Beschaffung der Arbeiterwohnungen zur Verfügung zu stellen. Es scheint mir, als wenn der eigentliche Zweck der Landes-Versicherungsanstalten hier und da etwas in den Hintergrund gedrängt wird. Es wird als etwas ganz Selbstverständliches, Naheliegendes verlangt, die Versicherungsanstalten sollen die Garantie für die zweiten Hypotheken übernehmen, um sie zu mündelsicheren Anlagen zu machen! Was würde wohl das Kaiserliche Aufsichtsamt für Privatversicherung einer Privatgesellschaft erwidern, die an das Aufsichtsamt die Anfrage richtet, ob sie eine solche Garantie übernehmen dürfe?!

Baubanken sollen gegründet werden! Freilich, wenn man an die „risikolosen" Geschäfte und die „totsicheren" Hypotheken glaubt, dann kann die Sache ganz gut gehen, doch anderenfalls dürfte nicht aus den Augen verloren werden, daß die Baubanken durch die zweiten Hypotheken schließlich zu einem Grundbesitz gelangen, der zu ihrem Verderben wird.

Ich bin wohl gegen den Vorwurf gesichert, daß ich ein Gegner der Genossenschaften wäre, obgleich wahrscheinlich aus meinen heutigen Ausführungen dieser und jener den Schluß ziehen wird, ich hemmte die Entwicklung der Genossenschaften. Mit der Liebe und Begeisterung allein ist es aber auch nicht getan. Im Interesse einer gesunden Entwicklung der Baugenossenschaften muß ich es für wünschenswert erachten, daß denselben die Beschaffung des Geldes auch nicht zu leicht gemacht wird, sonst verführt man die-

selben geradezu in leichtfertiger Weise an den Bau von Häusern heranzutreten. Die Baugenossenschaften sind heute der Beschaffung der ersten Hypotheken sicher; stellt man ihnen nun auch noch die zweiten Hypotheken bis zu 90 % des Wertes des zu beleihenden Objekts zur Verfügung, so setzt man meines Erachtens geradezu eine Prämie dafür aus, daß die Genossenschaft jede eigene Kapitalbildung vernachlässigt. Will man einen solchen Weg beschreiten, dann soll man auch nicht mehr von der Selbsthülfe der Wohnungsbedürftigen sprechen, weil in solchem Fall die Selbsthülfe nur darin besteht, daß vielleicht 20 — 30 Leute die Genossenschaft bilden.

Die Gründung von Baubanken seitens der Kommunen mag viel Richtiges haben, kann aber doch jedenfalls nur solchen Kommunen empfohlen werden, in denen ein dringendes Bedürfnis vorhanden ist; denn man soll nicht ohne zwingenden Grund die finanzielle Tätigkeit der Kommunen erweitern. Und ich wiederhole, „risikolos“ werden die Geschäfte nicht sein.

Herr Röhrig hat den Rat gegeben, Bausparkassen ins Leben zu rufen. Das ist ein sehr gefährlicher Rat. Freilich, Herr Röhrig setzt voraus, daß die Gesellschaft hypothekenfreie Grundstücke hat. Nun wenn das der Fall ist, braucht sich die Gesellschaft auch um die Geldbeschaffung keine Sorgen zu machen und braucht nicht zu dem zweifelhaften Mittel der Errichtung von Bausparkassen zu greifen; wo aber die Grundstücke nicht hypothekenfrei sind, da scheint auch Herr Röhrig die Bausparkasse nicht zu empfehlen, und doch handelt es sich gerade um die Geldbeschaffung der Gesellschaften mit nicht hypothekenfreien Grundstücken.

Eins scheint mir bei den Verhandlungen dieser Tage nicht genügend berücksichtigt zu sein, daß die Wohnungsfrage auch eine Lohnfrage ist. Wenn man dem Reich, dem Staat und der Kommune die Verpflichtung auferlegt, für gute Arbeiterwohnungen zu sorgen, so kommt das ungefähr auf dasselbe heraus, als wenn man ihnen zur Pflicht machte, für ein ausreichendes Einkommen der Arbeiter Sorge zu tragen. Gewiß, Reich, Staat und Kommune haben auf diesem Gebiete weitgehende Obliegenheiten, aber man kann ihnen nicht die Verantwortung für die Lösung der Arbeiterwohnungsfrage in dem Umfange zuschieben, wie es vielfach geschehen ist. Man muß mit den tatsächlichen Verhältnissen rechnen, und die ergeben, daß, wenn Reich, Staat und Kommune bis an die äußerste Grenze gehen, doch nicht das Wohnungselend wird vollständig aus der Welt geschafft werden, denn solange es Armut geben wird, solange wird auch Wohnungselend daneben bestehen. Wer das gesamte Wohnungselend aus der Welt beseitigen will, der müßte einen Kongreß einberufen, auf dem man berät, wie die Armut aus der Welt zu schaffen ist. (Beifall und Widerspruch.)

Oberbürgermeister Piecq (M. Gladbach): Wie ich aus den Erklärungen des Herrn Vorredners entnehme, scheint sich nach den

heftigen Auseinandersetzungen der beiden ersten Tage eine Verständigung anzubahnen. Ich habe außerordentlich bedauert, daß diese heftigen Auseinandersetzungen stattgefunden haben. Wenn wir an dem Werke, das wir vorhaben, mit Erfolg arbeiten wollen, können wir es nur in vollem Einvernehmen tun. (Zuruf von Hartwig: Ohne Hetzreden wie gestern.) Ohne Verständigung werden wir nichts erzielen. Wenn die Kommunen angegriffen worden sind, so muß ich sagen, daß ich die Aufgabe eines Kommunalverbandes etwas anders auffasse. Die Kommunalverwaltungen sind nicht dazu berufen, Arbeiterwohnungen zu schaffen und den Haus- und Grundbesitzern entgegenzutreten, sondern lediglich das allgemeine Wohl zu fördern. Das können sie, wenn sie in steter Fühlung mit beiden Seiten bleiben und sich mit allen Faktoren zusammentun, die geeignet sind, vernünftige Verhältnisse auch in den Wohnungen zu schaffen. Die Deutschen sind nicht über einen Kamm geschoren; was an der einen Stelle richtig ist, kann an einer anderen falsch sein. Nur durch einträchtiges Zusammenwirken der Kommunen, der Landes-Versicherungsanstalten, der Staatsregierung, des Reiches läßt sich etwas schaffen.

Gestatten Sie mir, kurz mitzuteilen, in welcher Weise in M.-Gladbach vorgegangen wurde. Ich bin erst seit vier Jahren da, aber schon Ende der 60er Jahre hat man dort erkannt, daß es für die Industrie und die Arbeiter von besonderem Wert ist, gute und billige Wohnungen zu schaffen. Eine vernünftige Sozialpolitik kommt dem Arbeitgeber und dem Arbeitnehmer im gleichen Maße zu gute, und darum auch der Allgemeinheit. Seit 1870 sind von der Aktienbaugesellschaft, die von hervorragenden Industriellen gegründet wurde, bis 1903 635 Häuser gebaut worden. Es sind Häuser im Villenstil in einem Garten. Ganz einfach, aber die Leute, die sie bewohnen, fühlen sich wohl, und Sie sehen auch keine schmutzigen Kinder auf der Straße. Von diesen Häusern steht keines leer. Verkauft sind 628, und Ende 1903 waren 404 ganz abbezahlt. Durch diese Einrichtung geht das Kapital immerfort seinen Gang; es ist die Möglichkeit, immer weiter zu bauen, und das Gefühl der Abhängigkeit hat der Arbeiter nicht.

An diesem Unternehmen ist die Gemeinde in vielfacher Weise beteiligt. Sie erläßt den Leuten die Straßenbaukosten und hat für das bei der Provinz aufgenommene Darlehen Bürgschaft übernommen. Daneben existiert für die mittleren Leute eine selbständige Spar- und Baugenossenschaft und ein Wohnungsverein, der allerdings Wohltaten erteilt; denn er gibt jährlich 12 000 M. aus, um kinderreichen Familien ein Zimmer zu mieten und Betten zu liefern. (Beifall.) Wir besitzen auch einen Wohnungsinspektor im Ehrenamt, der hat im Jahre über 3000 Wohnungen untersucht.

Können Sie nun der Landes-Versicherungsanstalt einen Vorwurf daraus machen, wenn sie einer Aktiengesellschaft zu 3 % Darlehen gibt? Wenn die Versicherungsanstalt das tut, dann tut sie dasselbe, wie wenn sie Leute in Lungenheilstätten unterbringt. Und sie haben denn auch noch Geld genug, um das Wohnungsbedürfnis zu be-

friedigen. Mögen die Zustände in Essen sein, wie sie wollen, der gute Wille, helfend einzugreifen, besteht bei allen Gemeinden in Rheinland und Westfalen, und wenn die Privattätigkeit in so schöner Weise auftritt, wie in M.-Gladbach, gehen wir auch im Wohnungswesen einer schönen Zukunft entgegen. Mehr wie $^1/_8$ der Bevölkerung von M.-Gladbach wohnt in diesen schönen Räumen, wo jeder seinen Obstbaum hat. Ich habe auch gegen eine vernünftige Staatsaufsicht nichts einzuwenden, denn wir müssen Alle zusammen arbeiten, Gemeinde, Staat und Reich, Mieter und Grundbesitzer.

Adolf Damaschke (Berlin): Ich habe bisher nicht das Wort genommen, weil ich bei der Art des Kongresses die Empfindung hatte, daß sich jeder um ihn verdient macht, der sich im Reden Beschränkung auferlegt. Ich möchte auch jetzt nur drei Sätze aussprechen:

1. Die Verbilligung des Baukredits, um die sich alle diese Verhandlungen gedreht haben, macht an sich keine Wohnung um einen Pfennig billiger! In demselben Maße, in dem das Baukapital billiger wird, wird der Boden teurer! Gelingt es einem Boden- oder Hausbesitzer, den Zinsfuß einer Hypothek von 100 000 M. von 5 auf 4% herabzusetzen, so ist die unmittelbare Folge eine Erhöhung des Verkaufspreises um 20 000 bis 25 000 M. Das ist eine Tatsache, die ein jeder Grundstücksmakler bestätigen und näher ausführen kann. Manche Genossenschaft würde nicht in der Lage sein, einen oft überhohen Preis für ein Gelände zu zahlen, wenn sie eben nicht von vornherein einen besonders niedrigen Zinsfuß in die Rentabilitäts-Berechnung stellen könnte. Treten zu einem billigen Geld nicht planvolle bodenreformerische Maßnahmen, so kann der Erfolg einfach darin bestehen, daß das billige Geld des Reiches und der Gemeinde indirekt ein Geschenk an Terrainspekulanten wird.

Mein zweiter Satz richt sich gegen Herrn Genossenschaftsanwalt Dr. Crüger, der behauptet hat: „Wohnungsfrage sei im wesentlichen eine Lohnfrage." Wie heute die Dinge liegen, wird eine Lohnsteigerung zum größten Teile von der Mietssteigerung aufgefressen. (Zuruf von Hartwig: „Woher wissen Sie denn das?") Aus den Berichten der Königlichen Gewerbeinspektoren, wie ich sie in meinem Buche: „Aufgaben der Gemeindepolitik" wiedergegeben habe. (Zuruf von Hartwig: „Die sind falsch." Heiterkeit.)

Mein dritter Satz lautet: Bewilligt Staat oder Gemeinde einen Ausnahmekredit zum Bau kleiner Wohnungen, so soll dieser Kredit nicht nur Genossenschaften, sondern auch einzelnen Bauunternehmern und Hausbesitzern zur Verfügung gestellt werden. Selbstverständliche Voraussetzung ist, daß die einzelnen Personen dieselben Verpflichtungen eingehen wie die Genossenschaften, die nach amtlicher Vorschrift als „gemeinnützig" gelten dürfen. Es wird schwer sein, diese Bedingungen bei Einzelpersonen sicher zu stellen; aber man sollte es versuchen. Jetzt haben die Grundbesitzervereine einen Schein des Rechts, wenn sie von Bevorzugung der Genossenschaften sprechen.

Und das Körnchen Wahrheit ist noch immer des Irrtums Stärke gewesen. Darauf aber kommt es in der Wohnungsreform zuerst an, daß man den Gegnern der Reform auch jeden Schein des Rechts nimmt, und daß man sich jede Maßregel darauf hin ansieht, ob sie geeignet ist, das unnatürliche Verhältnis zwischen dem soliden Hausbesitz und der Terrainspekulation zu sprengen. Die Bauhandwerker aller Art und der solide Hausbesitzer gehören zu uns. Mit der Terrainspekulation und dem „Bodenwucher", um dieses von Friedrich dem Großen geprägte Wort zu gebrauchen, gibt es natürlich keinen Frieden. Nicht die Hausbesitzer, welche Wohn- und Werkstätten herstellen und anbieten, sind unsere Gegner, sondern die Menschen, die solche Herstellung durch Zurückhaltung und Verteuerung des Baugeländes erschweren und verhindern. Der Hausbesitz erfüllt eine soziale Funktion, der Terrainspekulant nicht! Der Hausbesitzer, namentlich derjenige, der sein Haus wesentlich benutzt zur Betreibung seines Geschäftes oder zur Wohnung, hat gar kein Interesse, seine Sache mit der Terrainspekulation zu verbinden! Heute aber ist es noch so in den allermeisten deutschen Städten, daß die Terrainspekulanten es klug verstehen, die Hausbesitzer als Vorspann ihrer Interessen zu benutzen. Man braucht nur an die Kämpfe um die „Steuer nach dem gemeinen Wert" zu denken. Ist dieses Bündnis aber einmal gesprengt, und erkennen die Vertreter der ehrlichen Arbeit, einschließlich des soliden Hausbesitzes, daß sie alle zusammengehören, und stehen auf der anderen Seite nur noch die wenigen, die sich den Schacher mit dem Vaterlande unter unseren Füßen zu ihrem verderblichen Geschäft gemacht haben, dann ist auch die Stunde gekommen, in der eine von dem gesamten Volksbewußtsein getragene Wohnungsreform zur Wahrheit werden wird!

Dr. Gustav Graßmann (Stettin): Ich freue mich, daß ich zu meiner Überraschung manchem, was der Herr Vorredner gesagt hat, zustimmen kann. Aber er geht doch zu weit, wenn er meint, der solide Grundbesitz sei der Vorspann für Terrainspekulation. Auch das finde ich nicht richtig, daß jede Zinsverbilligung den Wert des Grundstücks hebt. Wenn in dem Einzelfalle eine Zinsermäßigung eintritt, ist es vielleicht zutreffend, wenn aber allgemein ein Sinken des Zinses erzielt werden kann, so wird durch Angebot und Nachfrage dieses Sinken des Zinsfußes sich auch bei den Mieten bemerkbar machen. Dafür haben wir die Konkurrenz. Herr Röhrig empfiehlt die Bau- und Sparvereine. Er ist noch ein verhältnismäßig junger Mann und hat den Sturm auf die Sparkassen im Jahre 1866 nicht miterlebt. In den kritischen Zeiten kommt eben ein solcher Run. Damals mußte die Stettiner Sparkasse 8 % bieten, um das Geld aufzutreiben. Von dem, was ich sagen wollte, kann ich mir im übrigen Vieles sparen, weil es Herr Dr. Crüger schon so schön ausgeführt hat. Wenn ich auch Grundbesitzer bin, so ist mein Interesse als Grundbesitzer doch gering gegenüber dem Interesse als Fabrikant. Da kann ich nicht billigen, wenn von einer Landes-Versicherungsanstalt eine

Hypothek garantiert wird, die sich bis zu 75 % beläuft. Das ist ein großes Risiko. Die schwere Zeit der Baugenossenschaften kommt erst, wenn Reparaturen notwendig sind. Da wird man sehen, welche Baugenossenschaft sich aufrecht erhalten kann. Den Arbeitern darf ihre Rente unter keinen Umständen durch eine unsichere Kapitalanlage gefährdet werden.

Arbeitersekretär Giesberts (M.-Gladbach): Bezüglich der Geldgewährung an die Baugenossenschaften ist gesagt worden, die Versicherungsanstalt trage ein zu hohes Risiko. Das möchte ich bestreiten. Bei dem Haus, das ich selbst hatte, ist der Zinsfuß mit der Amortisation und einem gewissen Prozentsatz in dem Mietspreis festgelegt, den der Kaufanwärter an die Genossenschaft bezahlt, sodaß die Versicherungsanstalt die Garantie hat, daß ein bestimmter Mietzins bezahlt wird. Der Prozentsatz für die Abnützung ist so gesetzt, daß die Genossenschaft kein Risiko hat. Ich meine, die Gelder der Versicherungsanstalt sollten gerade den Zweck verfolgen, diesen Häuserbau zu unterstützen. Es sollten aber auch die kleinen Gewerbetreibenden in den großen Städten dieselben Rechte haben, wie die Arbeiter. Denn infolge der ungeheuren Preissteigerung der Ladenmieten sind diese Leute gezwungen, ihre eigentliche Wohnung aufs äußerste einzuschränken. Wenn Sie dem Handwerkerstand zu einem selbständigen Hausbesitz verhelfen wollen, so bin ich mit dabei. Aber es muß Vorsorge getroffen werden, daß die mit Hülfe der Versicherungsanstalten erbauten Häuser nicht der Spekulation verfallen. Das ist bei den Baugenossenschaften ausgeschlossen. Das Haus darf nicht zu einem höheren Preise verkauft werden und nur an Gleichstehende. Diese Einschränkung hat dazu geführt, daß die Mieter vom Untermieter keinen höheren Mietpreis nehmen dürfen, als die Hälfte ihres Mietpreises. Hierdurch werden die Häuser der Spekulation entzogen und dem Zweck erhalten, zu dem sie erbaut sind. Die Arbeiter lassen sich aber gern solche Beschränkungen gefallen, und die Versicherungsanstalt kann ganz ruhig ihr Geld hergeben. Die Baugenossenschaft in Laim, von der Herr Hartwig sprach, hatte mit großen Schwierigkeiten, besonders mit der Boden- und Wohnungsspekulation, zu kämpfen, und man hat die einfachen Arbeiter, die den besten Willen hatten, zu wenig mit praktischen Ratschlägen unterstützt. Wir Arbeiter können ohne Unterstützung von Leuten aus anderen Ständen keine Baugenossenschaften gründen und leistungsfähig erhalten. Diejenigen aus den besseren Ständen, welche eine gesunde Arbeiterwohnungsreform wünschen, sollten an den Baugenossenschaften mitarbeiten. Ich kenne Dutzende von Orten, wo die Wohnungszustände erbärmlich sind und eine Genossenschaft sofort in Kraft treten könnte, wenn nur zwei bis drei Leute aus den besseren Ständen zur Mitarbeit bereit wären. Die Arbeiter empfinden das bitter, und ich habe hierüber schon viele Klagen und Beschwerden erhalten. In einer rheinischen Stadt hatten die Arbeiter Stichproben über die Wohnungszustände gemacht und das Material mit einem sehr höflichen, von einem Akademiker angefertigten Gesuch an den

Stadtrat geschickt. Als dieser keine Antwort gab, schickten sie nach einem Jahr diese Eingabe an mich, und ich sagte: Veröffentlicht das in der Zeitung. Natürlich gab es großen Krach; aber der Erfolg war, daß ein Regierungsrat nach der Stadt reiste, eine ganze Reihe Wohnungen geschlossen und kurz nachher eine Baugenossenschaft gegründet wurde. Freilich ohne die Arbeiter. Wenn Sie aber so etwas gründen wollen, dann gründen Sie es mit den Arbeitern zusammen.

Bürgermeister Martin (Charlottenburg): Herr Röhrig aus Altona hat einen Vorwurf gegen die Gemeindeverwaltungen durch eine Mitteilung über die Besteuerung der dortigen Baugenossenschaft erhoben. Dem gegenüber möchte ich nur hervorheben, daß die Einkommensteuerveranlagung gar nicht in den Händen der Gemeindeverwaltung liegt, sondern in den Händen von Staatskommissaren, die den Anweisungen ihrer vorgesetzten Behörde unterworfen sind.

Justizrat Dr. vom Grafen (Köln): Ich habe nicht das Bedürfnis, in das Materielle einzugreifen, denn was in diesen Tagen hier verhandelt worden ist, hat nicht zu einer Aufklärung geführt, die uns fördern wird. Ich möchte nur als Vorsitzender des rheinisch-westfälischen Verbandes der Haus- und Grundbesitzer auch meinen Standpunkt nicht verhehlen. Ich betrachte mich zum seßhaften Bürgertum gehörig und nicht zum Terrain- und Bauspekulantentum. Auch ich bin ein Freund der Wohnungsfürsorge, der Linderung des Wohnungselends und der Wohnungsnot. Auch Herr Damaschke hat unterschieden zwischen dem Terrainspekulanten und den seßhaften Bürgern, die nicht allein die Stützen der Kommunen, sondern auch des Staates bilden. Zu denen rechne ich mich auch, und wenn ich sage, ich bin ein Freund der Verbesserungen, die hier angeregt worden sind, so füge ich hinzu: Man soll die Sache nicht so einseitig behandeln, wie sie hier behandelt worden ist.

Liebe den Freund, doch suche Dir den, der gütig und ernst ist,
Wenn sein Fehler Dich kränkt, nimmer hat er Dich geliebt.

Landesrat Dr. Schroeder, M. d. A. (Cassel): Meine gestrige Bemerkung über das Beleihen eines Erbbaurechtes ist zum Teil nicht verstanden worden. Wir haben ein Erbbaurecht in Frankfurt mit 500 000 M beliehen, und aus meiner Mitteilung, daß diese Beleihung vom Reichs-Versicherungsamt glatt genehmigt wurde, hat man den Schluß gezogen, daß das Reichs-Versicherungsamt diese Beleihung für mündelsicher angesehen habe. Ich wollte nur darlegen, daß das Reichs-Versicherungsamt sich gegen die Beleihung eines Erbbaurechtes an sich nicht ablehnend verhält, wollte aber auch darauf hinweisen, daß die Beleihung vom Reichs-Versicherungsamt nicht für mündelsicher angesehen worden ist. Das ist bedauerlich, aber hier ist eben eine Lücke im Bürgerlichen Gesetzbuch. Ich habe meinerseits auch immer den Standpunkt vertreten, daß eine derartige Anlage niemals mündelsicher sein kann, aber die Genehmigung der Beleihung eines Erbbaurechts bekommen wir vom Reichs-Versicherungsamt immer.

Wenn die Hausbesitzer überhaupt die Mitwirkung der Landes-Versicherungsanstalten bemängeln wollen, dann müssen sie das Gesetz bemängeln; denn darin steht, daß wir verpflichtet sind, unser Geld zum Wohl der versicherten Bevölkerung nutzbar zu machen. Wir sind eine Rentenanstalt und müssen alles tun, den Eintritt des Rentenfalles möglichst hinaus zu schieben, nicht nur durch Krankenfürsorge, sondern auch durch gesunde Wohnungen. Nun hat der Herr Dr. Heydweiller erwähnt, daß die Versicherungsanstalten bisher nur 19 Millionen über die Mündelsicherheit hinaus in Kleinwohnungen angelegt haben, und daß nur die Anlage über die mündelsichere Grenze hinaus den Anstalten als besondere sozialpolitische Tat angerechnet werden könne. Er vergißt aber dabei den billigen Zinsfuß. Das ist ein weiteres sozialpolitisches Entgegenkommen. Wir haben ferner diejenigen Gelder, die innerhalb der mündelsicheren Grenze liegen, unkündbar gegeben; das ist einer der Punkte, auf den die Baugenossenschaften das Hauptgewicht legen müssen. Wenn Herr Dr. Freund vorschlägt, daß wir in größerem Umfange zweite Hypotheken garantieren sollen, so sind wir, wie ich immer wieder betonen muß, in erster Linie eine Rentenanstalt und müssen unser Geld völlig sicher anlegen. Die Garantierung einer zweiten Hypothek ist aber immer ein Risiko. Das kann man im Einzelfalle tun, aber es in großem Umfange zu tun, wäre äußerst bedenklich. Wenn die Zinsen ausbleiben und die zweite Hypothek gekündigt wird, dann müssen wir zu einer Zeit, wo das Geld knapp ist, die zweite Hypothek anschaffen, und das ist eine große Gefahr. Ich bin immer dafür eingetreten, bis zu 75 % zu beleihen; dann geben wir das Geld her zu einer Zeit, wo wir es haben, und sind sicher, daß wir später nicht in Not geraten. Daß wir aber Wechsel auf die Zukunft ausstellen und dann in schweren Zeiten plötzlich vor der Beschaffung großer Kapitalien stehen, das halte ich für gefährlich.

Dann möchte ich noch mit wenigen Worten auf die Frage der Förderung des Arbeiterwohnungsbaues auf dem Lande kommen. Die Landes-Versicherungsanstalt Hessen-Nassau beschäftigt sich schon seit Jahren mit der Frage, wie das Geld auch dem Lande zu gute kommen kann. Wir haben zahlreiche Hypotheken auch an einzelne Arbeiter bewilligt. Das ist eine unendliche Arbeit, aber wir tun es gerne. Hunderte von kleinen Darlehen sind so schon auf das Land hinausgekommen, allerdings nicht an Landarbeiter, wie sie Herr Landesrat Passarge vorgeführt hat, sondern an industrielle Arbeiter, die auf dem Lande wohnen. Die Förderung des Wohnungsbaus für landwirtschaftliche Arbeiter ist sehr schwierig. Die Form der Genossenschaft ist hier nicht durchführbar. Die Güter liegen auseinander, und den einzelnen Arbeitern würden wir gerne Darlehen geben, aber sie kommen nicht. Im Osten mag es möglich sein, eine Rente auf das Gut zu leihen, denn dort bildet das Gut ein geschlossenes Ganze, das im Grundbuch sich als Einheit darstellt. Bei uns im Westen besteht ein Gut aus vielen Parzellen, und wir können die Hypothek nur auf

eine einzelne Parzelle geben. Diese Frage ist also für den Westen noch nicht gelöst, aber sicher eine der wichtigsten.

Arbeitersekretär Erkelenz (Düsseldorf): Ich komme im allgemeinen nicht in den Verdacht, mit Herrn Dr. Crüger die Welt in die Schranken zu fordern, aber in einem Punkte stimme ich ihm zu, und der betrifft die Kapitalbeschaffung durch die Baugenossenschaften selbst. Ich möchte dringend empfehlen, in den Genossenschaften mehr Wert darauf zu legen, daß die Beiträge zu den Anteilen besser eingezogen werden. Ich kenne eine Genossenschaft, da hat es in letzter Zeit einige Differenzen gegeben, und da fiel die Androhung, 76 Leute auszuschließen, die zum Teil seit zwei Jahren ihre statutarischen Beiträge nicht gezahlt hatten. Die heute gebräuchliche Art, die Beiträge nur an den Zahlstellen aufzunehmen, scheint mir die Gefahr in sich zu bergen, daß die Genossen nicht mit der nötigen finanziellen Macht an die Genossenschaften gekettet werden. Ich möchte daher bitten, dafür zu sorgen, daß die Beiträge regelrecht eingeholt werden.

Röhrig (Altona): Ich wollte nur die Bemerkung des Herrn Bürgermeisters von Charlottenburg, daß die Steuerveranlagung nicht durch die Stadt erfolgt sei, nicht unwidersprochen ins Land gehen lassen. Es handelt sich in unserem Falle um Grundsteuern. Die hat die Kämmereikommission von Altona festgesetzt, nicht der Staat. Wir haben auch dagegen geklagt, aber leider bei der ersten Instanz in Schleswig Unrecht bekommen.

Dann möchte ich Herrn Dr. Graßmann, den ich gerne als väterlichen Freund anerkenne, entgegnen, daß auch junge Leute ihre Erfahrung haben können. Als ich vor ungefähr 25 Jahren heiratete, bezog ich eine Wohnung, drei Zimmer mit Küche für 270 M. Dieselbe Wohnung kostet heute mehr als das Doppelte; denn das Haus ist viermal verkauft worden. Herr Hartwig sagt: Die Stadtverwaltung soll bauen, sobald ein Bedürfnis vorhanden ist. In der Stadtverwaltung sitzen aber durchschnittlich die Hausbesitzer, und solange einer von diesen eine Wohnung leerstehen hat, sagt er: Es sind ja noch Wohnungen vorhanden.

Die Besprechung wird geschlossen, und nach einigen kurzen persönlichen Bemerkungen der Herren Hartwig, Baumert und Damaschke erhalten die Berichterstatter das Schlußwort.

Dr. Heydweiller: Mit Herrn Hartwig befinde ich mich in völliger Übereinstimmung dahin, daß die Gemeinde den Kleinwohnungsbau fördern muß und zwar wie in meinen Leitsätzen vorgeschlagen ist, durch Gemeindekommissionen die immer nach sozialen Gesichtspunkten arbeiten und als Ziel erstreben müssen, die Mietpreise mit den Herstellungskosten der Wohnungen in Übereinstimmung zu bringen und die Verteuerung der Mieten durch zu teuere Herstellung, Gewinnverkäufe, mangelndes Angebot, schlechte Wohnungshaltung und Nichteingang der Mieten tunlichst zu beseitigen.

Der Durchschnittsherstellungswert der von den gemeinnützigen Bauvereinen der Rheinprovinz, von der Firma Krupp in Essen und von

den Bergwerksverwaltungen erbauten vierzimmerigen Arbeiterwohnungen beträgt 3500 M. Bei 6% Verzinsung dieses Kapitals würde dies eine jährliche Miete von 210 M. bedingen, während z. B. in Bochum die Miete für Ein- und Zweizimmerwohnungen schon etwa die gleiche Aufwendung erfordert — Vierzimmerwohnungen also den Arbeiterfamilien verschlossen sind.

Wenn in Dresden eine große Zahl von Kleinwohnungen leer steht, so ist die daraus gezogene Schlußfolgerung, daß daselbst kein Wohnungsmangel herrsche, nur dann zutreffend, wenn der Mietpreis der leerstehenden Wohnungen ein dem Herstellungswert angemessener ist.

Dafür, daß die Gemeindeverwaltungen mehr und mehr nach sozialen Gesichtspunkten arbeiten, — wie sie dies in großem Umfange schon heute tun — dafür wird die öffentliche Meinung sorgen; sollte das Tätigkeitsgebiet der Genossenschaften durch diese Gemeindetätigkeit eingeschränkt werden, so bleibt ihnen das unvergängliche Verdienst, unentbehrliche Pionierarbeit geleistet zu haben.

Herr Verbandsanwalt Dr. Crüger hat bei den Verhandlungen des Kongresses die Frage der Ansiedlung auf dem Lande vermißt. In meinem wegen Kürze der Zeit gestern nur teilweise vorgetragenen Referate ist die im Jahre 1889 im Abgeordnetenhause beschlossene Errichtung kleinster Rentengüter behandelt. Leider ist von Regierungsseite damals der Sache nicht näher getreten. Hoffentlich wird die Anregung bald mit besserem Erfolge wiederholt, da sachlich nicht überwindliche Schwierigkeiten nicht vorliegen. Die Tätigkeit der Landes-Versicherungsanstalten für den Kleinwohnungsbau, welche denselben durch die Motive zu § 164 des Gesetzes vom 22. Juni 1889 zur moralischen Pflicht gemacht ist, kann erheblich vereinfacht und dadurch erweitert werden, wenn die gesetzliche Vorschrift, wonach die Aufwendungen ausschließlich oder überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zugute kommen sollen, bei Aufwendungen für den Kleinwohnungsbau als allgemein erfüllt angenommen wird.

Dies ist tatsächlich der Fall: Leute mit Einkommen bis zu 2000 Mark — diese kommen für Kleinwohnungen fast allein in Betracht — sind in der Mehrzahl der Fälle versichert. Aber auch wenn dies nicht der Fall wäre, würde die obige gesetzliche Voraussetzung zutreffen, denn jede Vermehrung des Angebotes von Kleinwohnungen kommt mittelbar allen übrigen Mietern des Ortes zugute.

Zum Schlusse darf ich nicht verschweigen, daß die Hausbesitzer durch Vermehrung der Kleinwohnungen bis zu einem gewissen Grade immer benachteiligt werden. Insofern besteht ein Interessengegensatz und wird seine Wirkung äußern.

Regierungsrat Seidel: Nur ein ganz kurzes Wort. Aus den Ausführungen einiger Vorredner, namentlich der Herren Hartwig und Dr. Crüger, könnte man den Schluß ziehen, als wollten wir, die Projektenmacher, Baugenossenschaften züchten. Das liegt uns durchaus ferne; wir wollen vielmehr nur dem wirklichen Kreditbedürfnis Rechnung tragen und in jedem einzelnen Falle prüfen, ob eine

Baugenossenschaft solchen Kredites bedarf, und ob ihr dieser unbedenklich gewährt werden kann.

Die beiden anderen Berichterstatter verzichten auf das Wort.

Vorsitzender Prinz Schönaich-Carolath: Damit sind wir am Schlusse unserer Arbeit angelangt, und ich glaube aussprechen zu dürfen, daß unsere Tagung einen erheblichen Schritt nach vorwärts bedeutet. Die Freunde der Wohnungsreform dürfen sich sagen: Bei aller Verschiedenheit in Einzelfragen haben das Ziel und die Bestrebungen der Veranstalter dieses Kongresses allgemeine und lebhafte Billigung erfahren. Daß die gegenwärtigen Zustände befriedigend wären, ist von keiner Seite behauptet worden. Das Verlangen nach entschiedener Besserung wurde allseitig aufs Nachdrücklichste betont. So fanden unsere Beratungen einen harmonischen Abschluß. Möchte überall die Stimme dieses Kongresses gehört werden und gebührende Beachtung finden. Wir selbst wollen uns die gegenseitige Zusage geben, viribus unitis unserem Ziele weiter nachzustreben.

Der Vorsitzende dankt darauf nochmals den Vertretern der Reichs- und Staatsbehörden und ihren hohen Auftraggebern, ferner der Stadt Frankfurt, ihrem verehrten Oberhaupte, den Vortragenden und dem Ortsausschusse, namentlich Herrn Charles Hallgarten, ohne den der Kongreß nicht zustande gekommen wäre, und den beiden Sekretären Dr. von Mangoldt und Dr. Cahn.

Giesberts (M.-Gladbach): Am Schlusse unserer Verhandlungen gestatten Sie mir, daß ich den Veranstaltern und vor allen Dingen der Leitung des Kongresses den wärmsten Dank der Kongreß-Teilnehmer für ihre opferwillige und geschickte Tätigkeit ausspreche. Die Einleitung und Veranstaltung dieses Kongresses war eine sozialpolitische Tat. Ich erinnere mich nicht, daß zu irgend einer sozialpolitischen Frage von gleicher Bedeutung, wie die Wohnungsfrage, es möglich war, eine solche imposante Versammlung zustande zu bringen, wie wir sie in diesen Tagen hier gesehen haben. Theoretiker und Arbeiter, Vertreter der Städte und der Regierung, Hausbesitzer und Mieter, sie alle haben sich zusammengefunden, um gemeinsam das Problem der Wohnungsfrage zu beraten. Daraus dürfen wir wohl schließen, daß die deutsche Nation die hohe Bedeutung der Wohnungsfrage erkannt hat, und das Verdienst, diese Erkenntnis geweckt und ihr in der Veranstaltung dieses Kongresses einen konkreten Ausdruck gegeben zu haben, wird den Leitern und Veranstaltern des Kongresses selbst noch für die späte Zukunft hoch angerechnet werden. Unsere nationale Wohlfahrt hängt nicht zuletzt davon ab, ob das deutsche Volk der fortgeschrittenen Kultur und wirtschaftlichen Entwickelung entsprechend lebt und wohnt. Die Verhältnisse haben bedauerlicherweise eine geringere Wertschätzung des eigenen Heims und der eigenen Häuslichkeit mit sich gebracht. In den elenden Wohnungszuständen geht auch eine Summe nationaler Ideale verloren. Wenn wir alle zusammen arbeiten, um dem deutschen Volke wieder eine würdige Heimstätte zu verschaffen, so arbeiten wir im Sinne des

vaterländischen Wohles und der Kulturentwickelung. Der Kongreß wird zweifellos die Folge haben, daß die Idee der Wohnungsreform in den weitesten Kreisen des deutschen Volkes neu geweckt wird. Diesen Geist wach zu halten und fruchtbar zu gestalten, muß unsere Aufgabe sein, wenn wir in die Heimat zurückkommen. Von diesem Gesichtspunkte aus spreche ich auch als Arbeiter, der das Wohnungselend durchgekostet, aber auch den Segen der Wohnungsfürsorge erfahren hat, den Veranstaltern und Leitern des Kongresses den herzlichsten Dank aus. Ich kann Ihnen die Versicherung geben, daß der Kongreß auch die Folge haben wird, daß die Arbeiter sich mehr mit der Wohnungsfrage beschäftigen werden, nicht bloß was die Beschaffung der Wohnungen selbst angeht, sondern auch, was die Benutzung und Ausgestaltung der Wohnung, die Schaffung eines traulichen Heims anbetrifft. Ich darf Sie wohl auffordern, sich zum Zeichen des Dankes von Ihren Sitzen zu erheben. (Geschieht.) (Beifall.)

Hallgarten: Wenn ich auch keinen offiziellen Auftrag habe, für die Stadt Frankfurt zu sprechen, so weiß ich, daß der Herr Oberbürgermeister und die Behörden mir vollständig zustimmen werden, wenn ich sage: Es gereicht uns zu großer Befriedigung, daß das wenige, das wir durch unsere Vorarbeit geleistet haben, so anerkannt worden ist. Wir haben die Überzeugung, daß durch das, was wir hier gearbeitet haben, ein Fortschritt in der Wohnungsreform herbeigeführt wurde, und ich gestatte mir zum Schluß auch noch Sr. Durchlaucht dem Prinzen Schönaich-Carolath unseren herzlichsten Dank dafür auszusprechen, daß er vielseitig und unermüdlich mit uns gearbeitet und als Vorsitzender den Kongreß zu einem Ende geführt hat, der für uns Alle und für das Vaterland ein Segen sein möge. (Beifall.)

Vorsitzender: Ich danke dem Herrn Vorredner für die Worte, die er mir persönlich gewidmet hat, sowie Ihnen Allen dafür, daß Sie meine Amtsführung freundlich unterstützt haben, und schließe hiermit den I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß.

Schluß der Sitzung 12 Uhr.

IV. Teil.

Öffentliche Abendversammlung.

In Zusammenhang mit dem Kongreß fand am 18. Oktober im großen Saale des Saalbaues zu Frankfurt a. M. ein großer öffentlicher Vortragsabend statt mit dem Thema:

Wohnungsfrage und Volkswohl.

Saal und Galerien waren bis auf den letzten Platz besetzt. Um 9 Uhr eröffnete Herr Charles Hallgarten-Frankfurt a. M. die Versammlung mit folgender Ansprache:

Meine verehrten Damen und Herren! Wir danken Ihnen im Namen des Vorstandes des I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongresses für Ihr zahlreiches Erscheinen. Wie Ihnen bekannt sein wird, haben unsere Verhandlungen schon zu guten Resultaten geführt. Aber nicht alle, die uns heute Abend mit ihrer Anwesenheit erfreuen, haben an diesen Beratungen teilgenommen. Ihr zahlreiches Erscheinen beweist, daß auch in weiteren Kreisen der Bevölkerung ein großes Interesse für die brennende Wohnungsfrage vorhanden ist. Wir hoffen, Ihnen einen Extrakt der wichtigsten Momente aus unseren Verhandlungen durch die heutigen Vorträge zu bieten, und ich will nur noch vorausschicken, daß, wenn dies auch eine öffentliche Versammlung ist, wir doch keinerlei Anträge zur Diskussion annehmen können. Wir wollen nur Aufklärendes, Erläuterndes über die Aufgaben bieten, die dieser I. deutsche Wohnungskongreß sich gestellt hat.

Den ersten Vortrag hielt sodann Dr. med. Franz Oppenheimer (Berlin) über

„Wohnungsfrage und Volkskrankheiten".

Meine Herren! Die Wohnungsfrage ist genau so alt wie die Kultur selbst. Kultur im eigentlichen Sinne heißt: Ackerbau. Ackerbau heißt:

Seßhaftigkeit — und erst mit der Seßhaftigkeit begannen Staat, Gesellschaft, Volkswirtschaft im strengeren Sinne, begann die höhere Gesittung ihren Aufstieg.

Es war ein unendlicher Fortschritt, und hoher Preis ist dafür gezahlt worden. Ich will hier nicht davon sprechen, daß die Verwurzelung des Menschen mit der von ihm bebauten Scholle ihn seine Freiheit kostete. Der „Staat" stellt sich der Gesellschaftswissenschaft entwicklungsgeschichtlich dar als eine auf erobernder Gewalt aufgebaute Institution zur regelrechten Besteuerung einer unterworfenen Klasse durch und zu Gunsten einer siegreichen Herrenklasse; und jene unterworfene Klasse besteht fast ohne Ausnahme aus seßhaften Bauernschaften, die dem Anprall kriegerischer Hirten erliegen, denen sie, weil schollengebunden, nicht ausweichen können. Der freibewegliche Hirt, der schweifende Jäger weichen aus; sie sind zu vernichten, aber nicht zu unterwerfen: aber der Bauer wird zum Hörigen, der fortan einen Teil seines Arbeitsertrages als Tribut an den Herrn abzugeben hat. Und noch heute ist der hohe Preis noch immer nicht gänzlich abgezahlt; und eine direkte Kette von Ursache und Wirkung führt herunter von jener primitiven Staatsbildung zu dem Wohnungsproblem, das uns hier beschäftigt.

Aber nicht davon zu sprechen ist meine Aufgabe, sondern von jenem anderen Preise, den der Mensch für seine Seßhaftigkeit zahlte, dem Preise seiner Gesundheit. Ein wildes Waldtier, das war der Urmensch, ein Waldtier der Tropen. Er mag sich ein Nest gebaut haben, wie es noch heute einzelne der großen Menschenaffen für das Weibchen und die Jungen eilig zusammenflechten; er mag sich ins Laublager eingewühlt, mag sich einen Laubschirm gegen den Wind aufgerichtet, mag im hohlen Stamm vor dem Gußregen einen Unterschlupf gefunden haben: aber in der Regel war sein Dach der Himmel, und frei flutete die freie Luft des Waldes und der Steppe um seinen Körper und durch seine Lungen. Und fast so lebte und lebt noch der Hirt. Sein schwerfälliger Ochsenkarren, sein Sommerzelt steht heute hier und morgen dort auf einem Grunde, den keine menschlichen Abfallstoffe verseuchen, und die freie Luft hat ungehinderten Zugang.

Wie anders schon im festgezimmerten Bauernhause! Menschen und Vieh, zusammengedrängt unter einem Dach, verbrauchen und verderben die Luft durch ihre Atmung und durch ihre Ausscheidungen. Und der Boden rings um das Haus bekommt reichliche Arbeit, wenn er all die Abfallstoffe unschädlich machen soll, die ihm zufließen. Was das alles für eine hygienische Revolution bedeutet, erkennen wir klar, wenn wir daran denken, daß der Mensch nur dreimal täglich ißt, aber fast 30 000 mal am Tage a t m e t, und daß nach der Luft, der wichtigsten Nahrung, das Wasser, dessen Reinheit so ganz von dem Boden abhängt, auf dem es gefördert wird, fast unser wichtigstes Nahrungsmittel darstellt.

Wir wissen nicht, wie weit der Übergang vom freien Hirtenleben zur dörflichen Seßhaftigkeit etwa die Sterblichkeit der Menschheit vermehrt hat. Diese Dinge verbergen sich im tiefen Dunkel der Vorgeschichte. Vielleicht ist dieser erste Anfang der Kultur ohne allzuschwere Anpassungs-

kämpfe vorbeigegangen; denn das wohlhabende Dorf mit seiner doch nur wenig verdorbenen Luft und seinem vergleichsweise reinen Boden ist wenigstens für uns heute das praktische Ideal der Gesundheitspflege. Nirgends besteht eine so geringe Krankheits- und Sterbeziffer wie in reichen Bauernschaften.

Aber der zweite Schritt zur Kultur, der Übergang zur städtischen Seßhaftigkeit, hat sich in Süd- und Westeuropa im hellen Lichte der Geschichte vollzogen. Und mit diesem zweiten, ebenso entscheidenden Schritte hat sich überall ein Kampf oder Krampf der Anspannung verbunden. Die Entstehung der Städte wird überall begleitet von den Ausbrüchen zerstörender akuter Volkskrankheiten, gewaltiger Seuchen, die die Bevölkerung dezimieren. Die Pest, die Blattern, der Schwarze Tod, die Cholera und ihre Verwandten, das sind die ersten gewaltigen historischen Erscheinungen, die den Zusammenhang zwischen Wohnungswesen und Volkskrankheiten mit grauenhafter Klarheit erhärtet haben.

Ein geistreicher Epidemiologe, Dr. A. Gottstein in Berlin, hat vortrefflich eine Ähnlichkeit herangezogen, um klar zu machen, um was es sich hier handelte. Hausmaus und Feldmaus sind die allernächsten Verwandten, die Maus unserer Speicher und Speisekammern nichts anderes als eine Varietät, die sich von den Verwandten getrennt hat und mit dem Menschen in sein Haus eingezogen ist. Dennoch verhalten sich die beiden Arten gegen gewisse Bakterienarten völlig verschieden. Während die Hausmaus gegen die menschlichen „Wohnparasiten" nahezu unempfindlich ist, ist sie ungeheuer empfindlich gegen die Bakterien des Ackerbodens; und gerade umgekehrt verhält es sich mit der Feldmaus. Für sie sind die Spaltpilze ihres Wohnortes, des Ackers, fast unschädlich, während sie den im Menschenhause heimischen Parasiten fast widerstandslos erliegt.

Das läßt sich kaum anders erklären, als durch Anpassung, und zwar wird die Anpassung auch hier vorgestellt werden müssen als vorwiegend erfolgt durch „Ausjätung". Große „Volkskrankheiten" der Mäusebevölkerung in den Menschenhäusern rafften die Individuen fort, die gegen die menschlichen Wohnparasiten empfänglich waren; und so blieb schließlich nur eine im wesentlichen immune oder immunisierte, zu Deutsch unempfängliche Bevölkerung zurück.

Ganz so erging es der dörflichen Bevölkerung, als sie, Feldmenschen, zu Stadt-, zu Hausmenschen wurden. Die mit dem Menschen zusammenlebende Parasitenbevölkerung wuchs in den ihr günstigen Verhältnissen der Enge, Wärme und Unsauberkeit zu größerer Anzahl und wahrscheinlich zu höherer Giftigkeit — und furchtbare Seuchen jäteten alle empfänglichen Individuen aus und hinterließen schließlich eine immune Bevölkerung.

Wohlverstanden: immun in der großen Mehrheit durch angeborene Anpassung gegen die mit dem seßhaften Menschen überall in Gemeinschaft lebenden Wohnparasiten, d. h. gewisse Darm- und Eiterbakterien und den kaum weniger verbreiteten Tuberkelbazillus. Aber nicht immun gegen diejenigen Schädlichkeiten, die im faulenden, mit Abfallstoffen über-

schwängerten Boden wuchern, die mit schlechtem Wasser und verdorbener Nahrung in den Organismus eindringen. Darum haben vor der Periode der wissenschaftlich beherrschten Städtehygiene die akuten Volkskrankheiten, namentlich der Typhus und die Sommer-Diarrhöe der Säuglinge, aber auch Ruhr und andere akuten Infektionskrankheiten, die städtische Bevölkerung immer und immer wieder gezehntet, so daß es buchstäblich zu nehmen war, wenn man behauptete, daß die Städte in wenigen Generationen würden aussterben müssen ohne den Zudrang frischen Blutes und frischer Gesundheit von der Landbevölkerung her. Was wir von der Sterblichkeit der mittelalterlichen Städte wissen, gibt ein grauenhaftes Bild der damaligen Gesundheitszustände — und dabei handelte es sich um Ansiedelungen, deren wichtigste und mächtigste nach heutigen Begriffen kaum mehr als große Dörfer sein würden. Diese Stadt, die alte Krönungsstadt Frankfurt am Main, hat bis zum Ausgang des Mittelalters nie mehr als etwa 9000 Einwohner gezählt, und war doch Sitz des Reichsgerichts und einer der ersten Handelsplätze in Deutschland, mit einer berühmten Messe und einem festen Großhandel, der die Getreideproduktion der ganzen Wetterau, den mächtigen Holzhandel auf Rhein und Main, den Weinhandel und das Bankiergewerbe beherrschte!

Die furchtbaren Lehren der Cholera zwangen um die Mitte des 19. Jahrhunderts die Stadtverwaltungen zu hygienischen Reformen, die unaufschiebbar geworden waren, weil die ganz neue Verteilung der Bevölkerung, das Kernproblem unserer Gesellschaft, das maßlose Eindrängen der Bevölkerung in die Städte, ihre „Verstadtlichung", ganz ungeheuerliche Dimensionen annahm und unhaltbare Verhältnisse geschaffen hatte. Zum ersten Male sah sich die westeuropäische Kultur dem hygienischen Problem der Großstadtbildung gegenübergestellt, das bis dahin nur die antike Welt gekannt hatte, und sah sich gezwungen, es auf demselben Wege zu lösen, wie die alte Welt es gelöst hatte. Gleich dem kaiserlichen Rom schritten die modernen Großstädte zur öffentlichen Sanierung im großen Stil, zur Fortschaffung der Abfallstoffe durch eine umfassende Kanalisation, zur Versorgung der Bevölkerung mit einwandfreiem Wasser und unverdorbener Nahrung durch Wasserleitungen, Schlachthöfe, Milchkontrolle und Nahrungsmittelpolizei, zur Verbesserung der Atmungsluft durch möglichst staubfreie Pflasterung, Besprengung und Parkanlagen.

Die Erfolge waren unleugbar glänzende. Die Krankheits- und Sterbeziffer sank beträchtlich, namentlich durch das fast völlige Verschwinden der Darminfektionen, des Typhus, der Ruhr, und vor allem durch die starke Herabminderung der Säuglingssterblichkeit. Die Städte verloren allmählich ihren schlimmen Ruf als glühende Molochs, die das Leben von Generationen fressen, und es ist heute sogar gelungen, die städtische Sterblichkeit unter diejenige der ungünstigsten, von der ärmsten, namentlich hausindustriellen Bevölkerung bewohnten Landbezirke, herabzudrücken.

Aber wie weit ist das Erreichte doch noch von dem letzten Ziele entfernt, das uns gesteckt ist, der Herabdrückung der Krankheits- und Sterbeziffer auf das überhaupt dem schwachen Sterblichen erreichbare Mindest-

maß, ja sogar von dem nächsten Richtpunkt auf diesem langen und mühsamen Wege, derjenigen Zahl, die heute schon in wohlhabenden Dorfschaften erreicht ist, z. B. in einigen Bezirken Hannovers und Norwegens! Wir dürfen uns des Erfolges freuen, aber er darf uns nicht satt machen, sondern darf uns nur ein Sporn sein, um noch viel mehr zu erstreben. Auf welchen Wegen?

Von der öffentlichen Hygiene der Städte ist nicht viel mehr an neuen Erfolgen zu erwarten. Was ihr zu leisten bestimmt ist, hat sie im Kulturbezirke Europas im wesentlichen geschaffen, und der Fortschritt auf diesem Gebiete wird mehr ein extensiver als ein intensiver sein, eine Ausdehnung der Errungenschaften auf kleinere Gemeinwesen und auf weniger zivilisierte Nationen. Namentlich in Halbasien — Galizien, Rußland, Donaustaaten — und Halb-Afrika — Süd-Italien, Neapel, Spanien — herrscht noch greuliche hygienische Rückständigkeit und furchtbare Sterblichkeit. Hier können auch die großen asiatischen Volksseuchen, namentlich Cholera und Pest, immer noch Wurzel fassen, wie fliegende Funken einer Feuersbrunst auf Strohdächern, während sie auf unseren Steindächern meistens harmlos erlöschen; und so wird die Sanierung ihrer Peripherie zur immer dringenderen Aufgabe des Zentrums der europäischen Kultur.

Wir glücklichen Erben einer schaffenden Zeit haben auf dem Grunde, den die öffentliche Stadthygiene errichtet hat, weiter zu bauen. Unsere erste Aufgabe ist die Ausgestaltung einer privaten Wohnungshygiene, deren Grundlagen uns durch Kanalisation, Wasserleitung u. s. w. gegeben sind.

Denn die schönste Pflasterung und die beste Wasserleitung allein sind nicht imstande, gesunde Häuser und Wohnungen zu schaffen. Dazu bedarf es der sorgfältigen Aufsicht und des guten Willens der Hausbesitzer und des Verständnisses, des guten Willens und des Vermögens der Wohnungsinhaber. Daran aber fehlt es leider vielfach.

Wir stoßen hier zum ersten Male unmittelbar nicht mehr auf baulich-technische, sondern auf sozial-ökonomische Zusammenhänge zwischen Wohnungswesen und Volksgesundheit. Nur ein vom Keller bis zum Dach sorgfältig in Stand gehaltenes, regelmäßig und ausreichend gereinigtes Haus ist gesund; wo sich Schmutz und Staub festsetzen, wo aus den Rohren der Wasserleitung und Aborte Feuchtigkeit in Gekälk und Mauerwerk dringt, wo Müllgrube und Klosetts miasmatische Gerüche verbreiten, da kann die zarte Pflanze Gesundheit nicht gedeihen. Aber wie weit sind wir von diesem Ideal entfernt! Die volle Pfleglichkeit in der Behandlung von Gebäude und Wohnung ist nur da zu erwarten, wo die Interessen des Eigentümers mit dem des Einwohners zusammentreffen, d. h. im selbstbewohnten Eigenhause. Und unsere Gesellschaftsentwicklung vertieft die Kluft zwischen Eigentümer und Wohnungsinhaber immer mehr! In unseren Großstädten gehört Grund und Boden einer lächerlich winzigen Minderheit: die große Mehrheit aber, in heimlose Mietsnomaden verwandelt, hat gar kein Interesse an dem Zustande der von ihnen bewohnten Häuser, und nur ein geringes

Interesse an dem Zustand ihrer Wohnung, in der sie ja doch „nicht alt werden." So fehlt hier der gute Wille zur Privathygiene fast durchaus, und er ist bei den Eigentümern der in Frage kommenden, für die Gesellschaft wichtigsten Häuser, der Wohnhäuser der unbemittelten Klassen, naturgemäß auch nur schwach entwickelt. Sehr oft wohnen sie nicht in dem Hause, leiden nicht unter seinen Schäden und lassen daher alle Schrecken des Absentee-Besitzes einreißen; und warum sollten sie mit Sieben ins Faß der Danaiden schöpfen, immer wieder in Stand setzen, was der Mieter doch nicht zu achten gewöhnt ist, und was er doch schnellstens wieder verwüsten wird? Denn leider fehlt, und auch das ist zum großen Teil unsere, der Besitzenden, Schuld, der unbemittelten Klasse vielfach das Verständnis für die gemütlich-ästhetischen Reize und die hygienischen Vorteile einer gut gehaltenen, gut gereinigten und gelüfteten Wohnung. Und vor allem fehlt leider oft das Vermögen dazu. Wie soll eine im Fabrikdienst abgeplackte Frau, die in den spärlichen Morgen- und Abendstunden noch Wirtschaft, Mann und Kinder notdürftig zu versorgen hat, die Zeit, die Lust und den Mut aufbringen, ihre Wohnung gründlich in Stand zu halten? Es ist eine Grausamkeit, das noch immer zu verlangen, und es heißt das Unglück noch höhnen, wenn man, wie es leider oft geschieht, den Armen aus ihrer gezwungenen Unreinlichkeit noch einen Vorwurf macht. Der preußische Regierungsrat Kolb, der drei Monate als Fabrikarbeiter in Chicago arbeitete, verlor in der kurzen Zeit das in seiner Klasse so stark ausgebildete Bedürfnis nach Reinlichkeit vollkommen, zu seinem großen Erstaunen. Wir wundern uns nicht darüber: der überplackte Mensch hat keine Zeit und Kraft für Kulturbedürfnisse.

Diese verwahrlosten Häuser und Wohnungen sind Seuchenherde. Wo solche „Slums" der Bautätigkeit oder der Polizei zum Opfer fielen, so zahlreich in London, da ist die Sterblichkeit auf einen erstaunlich niedrigen Grad herabgedrückt worden, selbst wenn die neuen Wohnungen von derselben Klasse bezogen wurden. Hier sind es weniger die akuten als vielmehr die chronischen Infektionskrankheiten, die ihre Opfer fordern, die Staubinhalationskrankheiten, vor allem die Tuberkulose, die bittere Frucht der Armut und des Schmutzes, und die noch viel chronischeren, kaum noch als Krankheiten zu bezeichnenden Störungen und Zerstörungen der Gesundheit, die Anaemien, die Nervenschwäche, kurz, das langsam mordende Siechtum des aller natürlichen Wohlseinsbedingungen beraubten, häufig genug noch ungenügend ernährten und übermäßig angestrengten, des „chronisch verhungernden" Menschen. Denn natürlich sind diese schlimmsten Behausungen das unheimliche „Heim" der Ärmsten der Armen, der Gelegenheits- und Heimarbeiter, der Krüppel und Bresthaften und Schwachen, der im Kampf ums Dasein als minderwertig ausgelosten.

Die schlimmsten Auswüchse fallen in die Domäne der Gesundheits- und Baupolizei. Sie hat gesundheitsgefährliche Baracken zu schließen und die Neuanlage gesundheitsgefährlicher Räume — Keller- und Dachwohnungen — zu verbieten. Allzuviel wird man von ihrer Tätigkeit nicht erwarten dürfen. Denn wenn sie selbst die nötige Unabhängigkeit von den mächtigen Interessen, die hier verletzt werden,, in vollem Umfange

besitzt, so sind ihr doch die Hände gebunden durch die notwendige Kehrseite der Medaille, nun auch für die eingezogenen Wohnräume Ersatz zu schaffen. Geht diese positive Arbeit nicht in völlig gleichem Schritte mit der niederreißenden, so wird das hygienische Übel durch die gute Absicht nur noch verschlimmert. Es tritt Wohnungsnot, Steigerung der Mietssätze ein, die ärmsten Schichten sind noch weniger als vorher in der Lage, eine menschenwürdige Behausung zu bezahlen, und die einzige Folge ist die, daß der Teufel mit Beelzebub vertrieben wird, daß die Überfüllung der an sich einwandsfreieren Wohnungen sich nun noch vermehrt, eine Erscheinung, die vielleicht noch gefährlicher ist als die alten Baracken.

Mehr schon könnte die Wohnungsaufsicht leisten, wenn sie kraftvoll durchzuführen ist: aber das ist leider gerade dort, wo die Not am größesten ist, in den Bezirken der Mietskasernen, wenig wahrscheinlich. Denn hier legt eine veraltete, aus Vernunft zu Unsinn, aus Wohltat zu Plage gewordene sogenannte Städteordnung, in Wahrheit Städte-Unordnung, allen Einfluß in die Hände derjenigen Klasse, deren Interessenkreis durch Wohnungsaufsicht, wie durch alle Wohnungsreform, verletzt wird, der Hausagrarier oder Grundstücksspekulanten. Und die verstehen schon, den schönsten Gesetzesbuchstaben — Buchstaben bleiben zu lassen.

Von großer Bedeutung kann ferner ein weitgreifendes, volkstümliches Erziehungswerk in häuslicher Hygiene werden. Unsere städtischen Arbeiter nehmen an solchen Dingen ein steigendes Interesse, und was hier aus Unkenntnis gefehlt wird, läßt sich zum Teil durch Aufklärung, namentlich der Frauen, verbessern.

Aber eine wirkliche Heilung dieser Schäden der häuslichen Privathygiene ist von allen diesen kleinen Mitteln nicht zu erwarten. Die Wohnungsfrage ist nur ein Teil der sozialen Frage überhaupt, und ist nur mit ihr lösbar. So lange der Tag des Menschen durch harte, einförmige, geisttötende Arbeit verschlungen wird, solange sein Einkommen nicht für mehr hinreicht, als für die Befriedigung einer Lebenshaltung, die unter kulturmenschlichen Ansprüchen tief genug zurückbleibt; solange namentlich Hunderttausende verheirateter Frauen durch die Fabrikarbeit der Pflege des Heims und der Familie entzogen werden, so lange ist an eine gründliche Reform der häuslichen Hygiene nicht zu denken.

Aber — wäre sie selbst ganz durchgeführt — lebten selbst alle Einwohner unserer Städte in polizeitechnisch einwandfreien Häusern, in gut gehaltenen Wohnungen, so würde das zwar die Opfer der großen Volkskrankheiten schon stark vermindern, aber das uns gesteckte Ideal wäre auch damit noch lange nicht erreicht. Noch immer fräße der Moloch seine Opfer zu Tausenden, so lange unser gesamtes Wohnungswesen nicht völlig, von Grund aus, reformiert sein wird. Die festeste Bastion der Volkskrankheiten, des Feindes, dem unser Kampf gilt, ist das System der Städteanlagen und des Hausbaues selbst.

Ich könnte Ihnen zeigen, wie dieses System nur eine logische Folge ist der Grundschäden, an denen unser sozialer Bau im allgemeinen

leidet; könnte Ihnen darlegen, wie ein unseliges, aus der Feudalzeit herübergerettetes Recht des Grundeigentums auf dem Lande die ungeheuren Massen heimatloser Proletarier in die Städte schleudert, wo sie dem stammverwandten städtischen Grundeigentum wehrlos ausgeliefert werden. Aber ich will mich der Darstellung dieser letzten Gründe enthalten und Ihnen nur zeigen, was das System hygienisch zu bedeuten hat. Mir ist es genug, wenn Ihnen diese Andeutung der großen Zusammenhänge die Ahnung erweckt hat, daß eine sich auf die Städte allein beschränkende Reform des Wohnungswesens nie bis zum letzten Ziele wird bringen können, daß, um es zu wiederholen, die Wohnungsfrage ein Teil der großen sozialen Frage und nur mit ihr und in ihr lösbar ist.

Sprechen wir zuerst vom Hause! Der Typus der modernen großstädtischen Arbeiterbehausung, die mehrstöckige Mietskaserne, ist auch noch so gut gehalten, auch in der sanitärsten Stadt belegen, eine Schöpfung, die mit den höchsten Anforderungen einer Hygiene nicht in Einklang zu bringen ist.

Wohlgemerkt: das gilt nicht so sehr für die „herrschaftliche Wohnung", obschon auch sie häufig genug die wichtigsten Räume, die Schlafzimmer, nach dem hygienischen Mißwesen des Hofes hinaus erstreckt, wie für die Wohnungen der „kleinen Leute."

Wir verdanken Rudolf Eberstadt die Feststellung, wie die Mietskaserne entstand. Als Berlin stark wuchs, legte man an der Peripherie große, tiefe Straßenblocks an mit der Absicht, nur ihre Ränder mit herrschaftlichen Wohnhäusern zu bebauen, das Mittelstück aber als Garten freizulassen. Von dieser guten Absicht sah man aber sehr bald ab, als die Zuwanderung der Landproletarier den Wohnungsbedarf sehr stark vermehrte und die Grundrente enorm in die Höhe springen ließ. Man bebaute den zentralen Garten bis weit über die äußerste Grenze hygienischer Zulässigkeit mit „Hofwohnungen." Diese sind also als Anhängsel zu den Herrschaftswohnungen entstanden, nicht als baulicher Selbstzweck — und so sehen sie aus. Eingekeilt zwischen himmelhohen Mauern, dem erheiternden, heilenden, das Blut regenerierenden und die Wohnparasiten vernichtenden Sonnenlichte nur ungenügend, dem frischen Luftzuge meist g a n z unzugänglich, sind sie selbst im besten Zustande u n g e s u n d und daher die Ursache vieler V o l k s k r a n k h e i t e n, weil ja leider ein immer größerer Teil des „V o l k e s" darin zu wohnen gezwungen wird; denn Jahr für Jahr lebt ein größerer Prozentsatz des deutschen Volkes in Städten, namentlich in Großstädten — und immer gewaltiger dehnt sich die Eroberungsmacht der Mietskasernen über die Städte aus. Ganz Deutschland droht ihr zu verfallen mit der einzigen Ausnahme des Nordwestens von Bremen bis zum Rhein, wo sich das viel bessere Kleinhaus in ununterbrochenem Entwicklungsgange aus dem mittelalterlichen Kleinhause herausgebildet hat.

Daß dieses hygienische Mißgebilde der Mietskaserne auch ein ästhetisches Monstrum ist, brauche ich nicht zu beweisen. Aber es hat noch mehr Laster. Es ist auch ein soziales und ethisches Monstrum.

Sozial! Weil die Mietskaserne durch ihre strenge Scheidung zwischen „Herrschaften" und Hofwohnern mit ihren verschiedenen Treppenaufgängen usw. die sozialen Gegensätze auf das empfindlichste herauskehrt und vergiftet, Vorder- und Hinterhaus zu zwei verschiedenen Welten gestaltet. Und ethisch! Weil das Zusammenhudeln so zahlreicher, so oft wechselnder, durch kein Band verbundener Mietsparteien die Gefahr der sittlichen Infektion außerodentlich vermehrt. „Ein faules Ei verdirbt den ganzen Brei", und leider kann bei unserem Mietsnomadentum ein faules Ei in jedem Halbjahr dreißig, vierzig Familien verderben. Eine der Wurzeln unserer schlimmsten sozialen Not, der erschreckenden Zunahme der jugendlichen Verbrecher, ist die Mietskaserne.

Das tollste aber an diesem Monstrum einer menschlichen Massenbehausung ist, daß die Mietskaserne auch noch die teuerste und überfüllteste Art der Wohnungen enthält. Beides hängt eng zusammen: weil die Wohnungen teuer sind, drängen sich die Familien so eng zusammen, wie es der Raum und die Polizei — die in diesem Betracht aus schon dargetanen Gründen sehr nachsichtig sein muß — irgend gestatten, und viel enger, als die primitivste Hygiene es gestatten kann. Und nicht nur die Familien! Sie sehen sich gezwungen, auch noch Aftermieter aller Art, Chambergarnisten und vor allem Schlafgänger aufzunehmen, um die Miete zu erschwingen.

In dieser Überfüllung, die nicht eine zufällige Begleiterscheinung, sondern ein notwendiges Zubehör der Mietskaserne ist, wie sich sofort ergeben wird, ist das schlimmste hygienische Übel unseres Wohnwesens zu erblicken. Ich will Sie nicht mit Zahlen langweilen; ist es doch notorisch, daß selbst im polizei-technischen Sinne eine Unzahl von Kleinwohnungen „überfüllt" sind — in Berlin kann man ungefähr 200 000 Einwohner solcher Gelasse annehmen — und die polizeilichen Anforderungen erreichen naturgemäß kaum das Mindestmaß der bescheidensten hygienischen Forderungen! Wir haben gesehen, daß die Atmungsluft weitaus die wichtigste Nahrung des Menschen darstellt, und nun erwäge man, welche grauenhaften Verheerungen die durch die Atmung und Ausdünstung vieler Menschen, durch die Gerüche des Kochherdes, den Dunst der Petroleumlampen, und oft genug den Gestank eines hausindustriellen Betriebes verdorbene Luft dieser viel zu kleinen, dem Lichte und der Luft unzugänglichen Gelasse anrichten muß. Hier ist der fetteste Nährboden der Staubinhalationskrankheiten, der Tuberkulose vor allem, der Anaemie und der Neurasthenie, jener schleichenden, schweren Volkskrankheit, die allen Frohsinn zerstört, alles Familienleben vergiftet, die Menschen heimatlos, unzufrieden und reizbar macht und zu Ausschweifungen treibt, die dann wieder als die Volkskrankheiten des Alkoholismus und der Geschlechtskrankheiten die Unglücklichen mit ihrer Geißel treffen. Auf diesem Boden wachsen denn auch, befördert durch Überarbeit und Unternährung, durch Sorgen und Not, durch Hast und Hatz, die schweren und augenscheinlich an Zahl zunehmenden Geisteskrankheiten, auch sie eine immer gefährlicher werdende Volkskrankheit.

Das Institut der Schlafgängerei wirkt noch verschlimmernd. Es ist zu bekannt, als daß es hier des näheren angeführt werden müßte, wie zerstörend es oft wirkt, wie es nicht nur durch das böse Spiel den Nachwuchs verdirbt, sondern auch unmittelbar die Infektionskeime der Tuberkulose, der Syphilis und Gonorrhoe in gesunde Familien verschleppt. Der schon erwähnte Regierungsrat Kolb zog sich in seinem möblierten Zimmer durch Berührung mit den Bettdecken eine widerliche Krankheit zu; man schließe, was erst in unseren Schlafgängerquartieren zu erwarten ist, in denen häufig genug ein Bett für zwei, bei Tag und Nacht abwechselnde Insassen ausreichen muß.

Welche höllischen Mächte sind es, die unsere Arbeiterbevölkerung zwingen, so häßliche, so moralisch gefährliche, so ungesunde Quartiere zu bewohnen, und noch dazu mit einem so unverhältnismäßig hohen Teile ihres Lohnes zu bezahlen? Die genaue Beantwortung dieser Frage muß uns auch den Weg zur Besserung zeigen, denn Erkennen heißt: Heilen.

Die letzte Ursache der in den Mietskasernen zu ihrem Gipfel gediehenen Wohnungsnot ist eine verderbliche Ausgestaltung des Privateigentums am Grund und Boden. Alle alten Volksrechte, auch das deutsche, gewährleisten dem Eigentümer eines Bodenstücks sein Eigentum nur so lange, wie er es wirtschaftlich benutzt. Noch die segensreiche Baupolitik des aufgeklärten Absolutismus zog rücksichtslos jede unbebaute Hausstelle für die Gesamtheit ein; und nur so erreichten es die drei Hohenzollern, Friedrich Wilhelm, der Große Kurfürst, Friedrich Wilhelm I. und Friedrich der Große, ihre Hauptstadt Berlin trotz enormen Wachstums zur gesundesten, glücklichsten und treuesten Stadt Europas zu machen. Unsere Zeit hat dieses Obereigentumsrecht der Gesamtheit preisgegeben; und das ist die Wurzel aller Übel.

Rudolf Eberstadt hat das Wort geprägt: „Die städtische Grundrente kommt von außen, nicht von innen." Nie ward ein wahreres Wort gesprochen. Die Grundbesitzer in der Umgebung der wachsenden Städte werden sämtlich Spekulanten. Sie sperren ihr Eigentum gegen das Bau- und Wohnungsbedürfnis, geben es nicht eher her, als bis ihnen der Preis gezahlt wird, den sie verlangen, und dieser Preis ist nie geringer als der letzte erpreßbare Wucherpreis. So weit hinaus, wie Transportkosten und Transportzeit das Wohnen der Großstädte irgend gestatten, ist das Gelände rings um die Zentren nur noch gegen die Zahlung dieses fast unerschwinglichen Tributs zugänglich.

So schnürt ein unsichtbarer Wall von Grundrente die Städte ein, und die von ihm eingepreßte Bevölkerung kann nicht nach außen ausweichen, wo Boden genug zu ausreichender Behausung für Alle wäre, trotz der größeren Entfernung, wenn er nur für den normalen landwirtschaftlichen Nutzungswert zu erwerben wäre. Sie kann nicht ausweichen, und muß daher zähneknirschend bewilligen, was die Bodenherren von ihr verlangen, muß, mit anderen Worten, alles oder doch fast alles, was ihr die höhere Gunst des Arbeitsmarktes,

was ihr eine von sozialerem Sinne geleitete Gesetzgebung und Verwaltung, was ihr ihre eigene organisatorische Selbsthilfe in Gewerkschaften und Genossenschaften an Lohnerhöhung eingetragen haben, hergeben an die Monopolisten, deren papierner Rechtstitel es ihnen gestattet, allen Rahm der volkswirtschaftlichen Emporentwicklung abzuschöpfen.

Aber, meine Herren: Dies Unrecht, das Recht heißt, kann wohl erklären, warum der Arbeiter für seine Wohnung einen ungeheuer steigenden Preis zahlen muß — aber es kann allein noch nicht erklären, warum er es sich gefallen lassen muß, für so riesige Opfer in das Monstrum der Mietskaserne eingepferchst zu werden. Um dieses höchste Ziel der Unvernunft zu erreichen, dazu mußten sich zu der ökonomisch-politischen Grundverfassung noch positive Gesetzgebung und Verwaltungspraxis mit ähnlichen Zweckwidrigkeiten gesellen.

Unter normalen Verhältnissen ist nämlich das Angebot von Grund und Boden zu Bauzwecken rings um eine wachsende Stadt herum so groß, selbst unter der Herrschaft des heutigen Bodenrechtes, daß ein eigentliches Wohnelend nicht entstehen kann, abgesehen von der ausbeuterischen Miete. Machen Sie sich klar, welche ungeheure Fläche für Wohnzwecke frei wird, wenn irgend eine Verbesserung des Personentransportes den bewohnbaren Ring um eine Stadt wie Frankfurt oder Berlin auch nur um einen einzigen Kilometer erstreckt. Dann gibt es viele Quadratkilometer neuen baureifen Grundes, und jeder Quadratkilometer enthält eine Million Quadratmeter oder 72 000 Quadratruten. Das ist ein Angebot, das, wenn es frei zur Wirkung kommen könnte, selbst in schnell wachsenden Großstädten die schlimmste Ausbeutung verhindern würde.

Aber es ist dafür gesorgt, daß dieses Angebot eben n i c h t zur Wirkung kommen kann, wenigstens nicht eher, als bis die drängende Nachfrage der immer wachsenden Bevölkerung noch stärker gewachsen ist. Unsere famose Städteordnung legt alle Macht der Boden- und Baupolitik in die Hände der Grundspekulanten. Ihnen, die die Stadtverwaltungen beherrschen, ist die Erschließung des Baugeländes übertragen; wo sie nicht „regulieren", darf nicht gebaut werden. Denn, und das krönt das Monopol der Bodenbesitzer mit einem Übermonopol, die Verwaltungspraxis hat immer zu dem faktischen Ergebnis geführt, nur noch die Mietskasernen im Hochbaubezirk wirtschaftlich möglich zu machen. Die Baupolizei stellt an alle Straßen und an alle Häuser die nahezu gleichen technischen Anforderungen und macht so das Kleinhaus so gut wie völlig unmöglich. Denn es kann weder die hohen Pflasterkosten der Mietskasernenstraßen, noch die Mauerstärken und Unterwölbungen ꝛc. der Wolkenkratzer bezahlen, braucht sie aber auch nicht. Diese Bestimmungen erlauben es den Stadtverwaltungen, schon baureifen Boden beliebig lange auszusperren, indem sie ihn nicht kanalisieren und „regulieren". Und da dieselbe Interessenklique auch die Verfügung über die städtischen Straßenbahnen hat, seien sie in privater oder kommunaler Verwaltung, so ist

damit auch dieses mächtige Mittel, neues Baugelände zu erschließen, der Bevölkerung aus den Händen gewunden, und den natürlichen Feinden einer gesunden Boden- und Baupolitik als Waffe ausgeliefert.

Das ist die Wurzel des Übels: der eherne Wall eines falschen Eigentumsrechtes, noch überhöht durch eine verkehrte Gesetzgebung und eine ihr verblendet dienende Staats- und Stadtverwaltung! Nur in ihrer Vereinigung konnten sie das Wohnungselend herbeiführen, wie es sich in der Gestalt der Mietskasernen ausdrückt; hier steckt die Wurzel unserer verheerenden Volkskrankheiten.

Ich kann hier nur andeuten, wo der Weg zur Heilung führt. Die wichtigste Aufgabe scheint mir darin zu bestehen, die Macht aus den Händen der Interessenten zu nehmen und gänzlich unabhängigen Behörden einzuräumen. Dazu ist eine Aufhebung der preußischen Städteordnung unumgänglich, die ihren ursprünglichen staatsmännischen Inhalt ganz und gar verloren hat. Wenn nach Forträumung dieses Übermonopols die von da an durch die schaffenden Bürger gelenkten Stadtverwaltungen das Lokalverkehrswesen im allgemeinen Interesse handhaben, namentlich große Gelände in städtisches Eigentum erwerben, durch Lokalbahnen in genügende wirtschaftliche Nähe bringen, und hier, auf unveräußerlichem, aller Spekulation dauernd entzogenem Boden die Bautätigkeit, unter Gewinnverzicht, namentlich der Baugenossenschaften, mit allen Mitteln der Gemeinschaft energisch fördern, dann läßt sich viel erreichen. Dann kann die Wohnungsaufsicht und die Baupolizei erst mit voller Tatkraft einsetzen, um das hygienisch ganz Gefährliche zu beseitigen, und so werden die Gemeinden den akuten und chronischen Volkskrankheiten allmählich sehr viel Boden abgraben können.

Sehr viel Boden, aber, meine Herren, nicht a l l e n! Es ist das Recht und die Aufgabe der Wissenschaft, das letzte fernste Ziel zu stecken, und darum, ohne im geringsten das Verdienst der Männer zu verkleinern, die in harter täglicher Arbeit um das nächst Erreichbare ringen, darum darf ich an dieser Stelle aussprechen: Das letzte Ziel der Volkshygiene ist auch dann noch nicht erreicht, die großen Volkskrankheiten sind als Massenerscheinungen, als soziale Krankheiten, auch dann noch nicht zum Verschwinden gebracht, wenn es selbst gelungen sein sollte, die Mietskaserne überall durch das dem Licht und der Luft zugängliche, ästhetisch und sozial unvergleichlich höhere rheinische Kleinwohnhaus zu ersetzen.

Und zwar, weil alle öffentliche und private Hygiene es wohl erreichen kann, die Großstadt von den sozusagen zufälligen vermeidbaren Übelständen zu sanieren, aber niemals von denjenigen hygienischen Übelständen, die unlösbar mit ihr verwachsen, weil aus ihrem eigentlichsten Wesen erwachsen sind: die Großstadt als dicht zusammenhängendes Konglomerat von Gebäuden, an ununterbrochenen Straßen gelegen, ist an sich ein unverbesserliches Mißgebilde. Sie brauchen bloß die Bäume der in der Stadt belegenen Parkanlagen zu betrachten, um das klar zu erkennen. Sie herbsteln, d. h. kränkeln und sterben wochenlang vor ihren Geschwistern draußen in Wald und Feld. Gerade so geht es den Menschen. Der reinigende Wind und das heilende Sonnenlicht kommen nur gebrochen,

abgeschwächt hinein; Staub und Rauch ballen sich über der Großstadt zu Schwaden, die das Blut verderben und, viel häufiger als draußen, schädliche Nebel erzeugen; der ohrenzerrüttende Lärm des Verkehrs, die Hast und Hatz des Erwerbslebens, die Einseitigkeit der beruflichen Betätigung, die die heutigen Großstädter, Bureaumenschen wie Fabrikarbeiter, verkrüppelt, zerrütten die Nerven, verleiten dazu, den Reiz schädlicher Genüsse aufzusuchen, von denen der Gesunde sich mit Ekel wendet. Aus allen diesen Gründen wird der Großstädter immer, auch in der mietskasernenfreien sanierten Stadt bleichsüchtiger, schwächer, Krankheiten mehr ausgesetzt und kurzlebiger sein, als der in Licht und Luft lebende Bewohner des platten Landes. Wenn das heute zum Teil verhüllt erscheint, so liegt dies nur daran, daß auf dem Lande zum Teil greuliche hygienische Rückständigkeit herrscht. Aber unter sonst gleichen Umständen ist die Wohnung im Grünen unvergleichlich gesünder als im Häusermeer.

Darum ist das fernere, fast das fernste Ziel der Wohnungsreform nur zu erblicken in der Dezentralisation der Großstädte, in ihrer Auflösung in einen Kranz von Gartenstädten, die mit ihrer wirtschaftlichen Existenz nach dem industriellen und kommerziellen Zentrum, der City, gravitieren, wie die Planeten zur Sonne. Die Gartenstadt, in das Grün ihrer Gartenanlagen gebettet, umspült von Luft und Licht, und doch saniert wie eine Großstadt: das ist das letzte Ideal der Wohnungsreform und Wohnungshygiene. Sie erfüllt auch, wenn sie, das einzig mögliche, nach dem Muster von Bournville und Sunlight City angelegt wird, alle sozialen Forderungen: der gemeinsame Bodenbesitz schließt jede spekulative Bereicherung der Einzelnen durch Ausbeutung des Wohnungsbedürfnisses aus und läßt den Bürgern ein freies Einkommen, das zu ihrer kulturmenschlichen Lebensführung hinreicht; — und die Gartenstadt kennt nur Eigentümer der Häuser und ist derart vor einer Verwahrlosung der Gebäude mit ihren verderblichen Folgen auf die Gesundheit so weit wie irgend möglich bewahrt.

Die Anlage einer solchen Gartenstadt ist ohne Opfer in der Nähe aller Großstädte durchzuführen auf einem Gelände, das noch zum Nutzungspreis von Feldland zu erwerben ist. Man muß nur das Gelände groß genug wählen, daß es Ansiedler in einer Anzahl aufnehmen kann, die genügt, um eine eigne, schnelle, häufige und billige Bahnverbindung rentabel zu machen. Eine solche Anlage würde den ehernen Ring der spekulativen Grundrente, die heute unsere Städte schnürend einpreßt, mit einem einzigen Stoß zersprengen, das wucherische Aussperren baureifen Bodens zu einem gänzlich aussichtslosen Geschäfte machen. Aber freilich, dazu gehört eine Stadtverwaltung, die entschlossen ist, mit dem Glüheisen das fressende Krebsgeschwür der Spekulation auszubrennen, und dazu gehören Männer von amerikanischem Unternehmungsgeist!

Die Gartenstadt ist die letzte denkbare Lösung des Wohnungsproblems und damit der Wohnungshygiene — aber nur für die in ihr angesiedelten Genossen. Eine Lösung des allgemeinen Wohnungsproblems kann sie dennoch nicht bedeuten.

Bedenken Sie: Unser Deutschland wächst jährlich um 800 000 Köpfe, braucht also jährlich 160 000 bis 200 000 neue Familienwohnungen und zwar so gut wie ausnahmslos in den größeren Städten, denen sich der ganze Bevölkerungszuwachs leider zuwendet. Einer solchen Fülle gegenüber wäre selbst die kräftigste Dezentralisationsbewegung ohnmächtig. Es dürfte entfernt nicht einmal möglich sein, die neuen Behausungen sämtlich dem Ideal entsprechend aufzurichten, und mutlos sinkt der Arm, wenn die ungleich ungeheurere Aufgabe sich stellt, die alten Behausungen zu bessern. Ja, wenn selbst eine reiche und sozial gut gesinnte Kommune mit aller Kraft dem Wohnungsproblem in ihren eigenen Mauern zu Leibe geht, sie wird kaum mehr erreichen, als ein gutes Beispiel zu geben, ein praktisches Ideal aufzurichten. Denn in demselben Maße, wie ihre Arbeit die Wohnungsverhältnisse bessert und die Mieten senkt, wird sich der Strom der abwandernden Landproletarier ihr vorwiegend zuwenden, sie überfluten, alle ihre Anstrengungen auf eine durchgreifende Lösung hin illusorisch zu machen.

Darum ist eine allgemeine und durchgreifende Lösung der Wohnungsfrage und eine entscheidende Bekämpfung der großen Volkskrankheiten auch von der vorgeschrittensten städtischen Bewegung, sogar von der Gartenstadt, nicht zu erwarten. „Von außen wächst die Grundrente", hörten wir Eberstadt sagen. Er hat Recht, aber sie kommt noch von weiter her, als er annimmt. Dort, wo die Hunderttausende heimatlos gemacht werden, die sich in die Städte drängen, den Arbeitslohn herabdrücken, die Grundwerte und Mieten emporschrauben, auf den feudalen Großgütern des Ostens, dort hat die Wohnungsnot der Städte ihre tiefste Wurzel. Nur, wer diese Wurzel auszurotten vermag, kann das städtische Wohnelend aufheben — mit dem städtischen Lohnelend zusammen. Stopft die Landflucht — und das wahnsinnige Wachstum der Städte hört auf, und wir gewinnen Zeit, mit Baugenossenschaften und Gartenstadtgenossenschaften allmählich die Reform durchzuführen. Aber laßt die Landflucht bestehen — und alle unsere Arbeit bleibt doch nur ein Schöpfen mit Sieben in ein Faß ohne Boden.

Diese Erkenntnis, daß unserer Arbeit der städtischen Boden- und Baureform doch nicht bestimmt ist, das letzte Ziel zu erreichen, mag Manchem bitter sein, aber sie wird uns vor Selbstzufriedenheit bewahren, wird unseren Geist offen halten für die größeren Probleme der Zeit, von denen das Wohnungsproblem doch nur ein bescheidenes Teilstück darstellt. Wir sollen nie vergessen, daß auch die Wohnungsnot nur eine Seite der allgemeinen sozialen Not enthält, daß die Wohnungsfrage, um es zu wiederholen, nur mit der sozialen Frage ihre Lösung finden kann.

Aber, wenn wir unsere Arbeit nicht überschätzen sollen, so liegt doch auch nicht der mindeste Grund vor, sie zu unterschätzen. Es bleibt ein hohes Ziel, Tausende oder Zehntausende aus dem Sumpfe zu heben, auch wenn man darauf verzichten muß, die Millionen zu erlösen. Unsere Arbeit ist auch unter dem Gesichtswinkel des Größten nicht hinfällig, wenn es uns gelingt, praktische Ideale aufzurichten, die in den Volks-

massen die schöpferische Sehnsucht erwecken. Und darum — rüstig vorwärts —:

Fuß über Grüften
Haupt in den Lüften
Fest auf dem Festen
So ist's am Besten.

(Lebhafter Beifall.)

Über denselben Gegenstand sprach Prof. Dr. M. Neisser (Frankfurt a. M.), Mitglied des Kgl. Instituts für experimentelle Therapie:

Hochverehrte Anwesende! Der geistvolle Herr Vorredner hat uns in zündender Rede und mit blendenden Farben das Ideal eines Heimes gezeichnet, das der Gesundheit der Bewohner zugänglicher sein würde, als es die überwiegende Mehrzahl unserer heutigen Wohnungen ist. Mir liegt die nüchternere Aufgabe ob, diejenige Frage zu erörtern, welche der ganzen Wohnungsbewegung zugrunde liegt, die Voraussetzung von der hygienischen Unzulänglichkeit der derzeitigen Wohnungsverhältnisse, die Annahme des ursächlichen Zusammenhangs von Wohnung und Krankheit. Denn wie der ursächliche Zusammenhang von Klima und Krankheit, von Ernährung und Krankheit und von Beruf und Krankheit in vielen Fällen ein offensichtlicher, leicht beweisbarer ist, so wird auch die ursächliche Verknüpfung von Wohnung und Krankheit als ein Dogma, als eine des Beweises kaum bedürfende Selbstverständlichkeit betrachtet. Die hygienische Wissenschaft ist an diesem allgemeinen Urteile nicht achtlos vorübergegangen, wohl wissend, daß der gesunde Instinkt des Volkes gerade in gesundheitlichen Dingen schon oft das richtige getroffen hat. Aber nun begann die selbständige Aufgabe der Hygiene, unbekümmert um althergebrachte Anschauungen zu untersuchen, wie weit der krankmachende Einfluß der Wohnung reicht und welchen Faktoren der Wohnung diese schädliche Wirkung zuzuschreiben ist. Es konnte bei dieser kritischen Tätigkeit nicht ausbleiben, daß manche liebgewordene Vorstellung sich als ein Vorurteil, als eine unrichtige Verknüpfung von Ursache und Wirkung herausstellte. So erging es z. B. mit dem Hausschwamm, über dessen Bedeutung für die Entstehung der Diphtherie, des Krebses, und selbst der Schwindsucht früher so viel geschrieben worden ist. Und doch ist der Hausschwamm an sich nur für den Hausbesitzer gefährlich, nicht aber für andere Menschen. Man kann ihn essen, einatmen usw. ohne jeden Schaden. Ja, er schmeckt sogar nicht einmal schlecht, wie ich Ihnen aus eigener Erfahrung sagen kann. Und doch ist das Mißtrauen, das jeder Mieter gegen den Hausschwamm hat, wenn er ihm in seiner Wohnung begegnet, durchaus gerechtfertigt. Denn der Hausschwamm gedeiht nur da gut, wo es feucht und dunkel ist, also nur in Räumen, die der Volksinstinkt als ungesunde Wohnungen bezeichnet. So ist denn das Vorhandensein des Hausschwammes ein Zeichen dafür, daß der Raum, in dem er gedeiht, feucht und dunkel ist. Und so wenig das künstliche Höherstellen des Barometerzeigers das Wetter verbessern kann, so wenig wird die Entfernung des Hausschwammes den Raum, in dem er wucherte, gesundheitsgemäßer

machen, wofern nicht dafür gesorgt wurde, daß die begünstigenden Momente der Schwammbildung, Feuchtigkeit und Dunkelheit, gehoben wurden.

Unter den Krankheiten nun, für deren Entstehung man die Wohnungsverhältnisse angeschuldigt hat, nehmen die ansteckenden Erkrankungen eine besondere Stelle ein. Sie sind es ja, die durch die scheinbare Unerklärlichkeit ihres Auftretens und Verschwindens, dadurch daß sie häufig genug Menschen in der Blüte der Jahre und in der Fülle der Kräfte befallen, seit jeher der Gegenstand der erklärenden Forschung und natürlich auch der unbegrenzten Phantasie gewesen sind. Aber wenn auch das emsige Studium der letzten dreißig Jahre für die Kenntnis und Verhütung der ansteckenden Erkrankungen sehr erfolgreich gewesen ist, wenn wir heute wohl die ansteckenden Erkrankungen auf Grund der Errungenschaften der Bakteriologie stolz als die „vermeidbaren" Krankheiten bezeichnen können, so mögen wir uns doch bewußt bleiben, daß immer noch jährlich 70 bis 80 000 Deutsche an ansteckenden Erkrankungen, abgesehen von der Tuberkulose, zu Grunde gehen, und daß die Zahl der ansteckenden Erkrankungsfälle ohne Tuberkulose jährlich auf mindestens 1 000 000 Fälle zu schätzen ist. Seit jeher hat man nun danach gesucht, den Zusammenhang von ansteckender Erkrankung und Wohnung zu ermitteln, indem man irgend einen Mißstand der Wohnung als Ursache herauszufinden suchte. So war es früher eine Zeit lang in London Mode, bei jedem Diphtheriefall die Anlage des Klosetts auf das genaueste untersuchen zu lassen; es fanden sich naturgemäß dabei häufig Mißstände, welche nun sofort für die Entstehung des Diphtheriefalles verantwortlich gemacht wurden. Daß diese Mißstände abgestellt wurden, ist gewiß im Interesse dieser so nützlichen und angenehmen Anlage wünschenswert gewesen, aber mit der Diphtherieentstehung hatten diese Mißstände nichts zu tun. Und noch heute erleben wir es täglich, wie die Gerüche einer benachbarten Käsehandlung oder ein zu niedriges Fenster, oder ein vielleicht vor Jahren einmal geplatztes Wasserleitungsrohr für den Ausbruch irgendeiner ansteckenden Erkrankung verantwortlich gemacht werden. Aber wenn wir sehen, daß die glänzendsten und vornehmsten Häuser von ansteckenden Krankheiten nicht verschont bleiben, wenn wir hören, daß der junge Goethe in dem Patrizierhaus am Hirschgraben an Pocken erkrankte, daß ein Tizian an der Pest, ein Shakespeare am Typhus, ein Kaulbach an der Cholera starb, daß deutsche Kaiser und Kurfürsten an Pocken erkrankt waren, so werden wir der Wohnung nicht alles zur Last legen dürfen, und uns erinnern müssen, daß auch außerhalb des Hauses nicht minder bedeutungsvolle Faktoren in Betracht kommen, von denen nur die Schule, der Beruf und der Nahrungsmittelverkehr hier genannt seien.

Daß indessen ein direkter Zusammenhang von Wohnung und ansteckender Erkrankung bestehen kann, zeigen uns zwei Krankheiten, die freilich in Deutschland zur Zeit unbekannt sind, von denen wir aber bestimmt wissen, daß sie in der Tat an manchen Wohnungen haften und daß das Beziehen solcher Wohnungen eine große Gefahr bedeutet. Das sind die Pesthäuser und jene Häuser, in denen das gefährliche Rückfallfieber herrscht. Und in beiden Fällen kennen wir auch die Mißstände,

welche diese Häuser zu Pesthäusern oder Rückfallfieberhäusern machten. Bei der Pest sind es die Ratten, welche die Pestkeime beherbergen und sie immer wieder den Wohnräumen mitteilen. Kein Wunder also, wenn in solchen Häusern immer wieder Pest entsteht, auch wenn alle Pestkranken längst daraus entfernt sind und wenn scheinbar alles zur Beseitigung der Krankheitsstoffe geschehen ist; nur wer in solchen Häusern auch die Ratten vernichtet, wird die Pest zum Verlöschen bringen. Beim Rückfallfieber sind es die Wanzen, welche Überträger der Krankheitserreger sind. Was hier an diesen beiden genau erforschten Beispielen gezeigt wurde, gilt in ähnlicher Weise wahrscheinlich auch sonst, und wahrscheinlich spielt auch für andere ansteckende Erkrankungen das Ungeziefer, diese schlimmste Unsauberkeit eines Hauses, zu dem wir auch die Fliegen rechnen können, eine bedeutungsvolle Rolle. Aber nicht nur im Ungeziefer, auch im Schmutz und Unrat vermögen sich Krankheitskeime lange lebendig zu erhalten, um gelegentlich von neuem Krankheiten auszulösen. Darum ist das Gebot der Sauberkeit das erste Postulat der Hygiene, die erste, wenn auch nicht die einzige Bedingung, die an eine gesunde Wohnung gestellt werden muß.

Weiterhin wissen wir, daß die feuchten und die zugigen Wohnungen für alle diejenigen Personen, die leicht zu Erkältungen und zu Rheumatismus neigen, eine Schädlichkeit darstellen, welche die Entstehung mancher bakteriellen Erkrankungen, wie Lungenentzündung, Halsentzündung, begünstigen können. Ferner wissen wir, daß es eine indirekt durch Bakterien hervorgerufene schreckliche Erkrankung gibt, die sogenannte Sommerdiarrhoe der Kinder, welche eine unmittelbare Abhängigkeit von einer ungünstigen klimatischen Lage der Wohnung zeigt, denn sie zeigt sich zur Sommerzeit nur in den Wohnungen, welche abnorm heiß sind und in denen auch nachts keine wesentliche Abkühlung eintritt. Es sind die Zersetzungen in der Milch, welche jährlich in Deutschland 200 bis 300 000 Säuglinge hinwegraffen. Zersetzungen, hervorgerufen durch bestimmte Bakterien, die bei der Brutwärme solcher Wohnungen, in denen es häufig genug an Kühlgelegenheiten fehlt, in der Milch lebhaft gedeihen und das Nahrungsmittel zum schädlichen Gift machen. Und daß es wirklich die Wärme dieser Wohnungen ist, welche die Schädlichkeit bedingt, sehen wir an der bekannten Berliner Statistik, nach der von der Sommersterblichkeit der Säuglinge die Kellerwohnungen ungleich weniger betroffen werden als die vierten Stockwerke, trotzdem die soziale Stellung der Bewohner und die Kinderzahl in beiden Stockwerken keine wesentlichen Unterschiede zeigt. So ist denn neben der Sauberkeit als Grundbedingung für eine Wohnung zu fordern, daß sie weder feucht noch dunkel, weder außergewöhnlich kalt noch übermäßig warm sein darf, — sie muß eben, um diese Eigenschaften in einen kurzen Ausdruck zusammenzufassen, — „wohnlich" sein.

Der Kardinalpunkt fehlt indessen noch, und gerade derjenige Punkt, der am schwersten zu erfüllen ist, derjenige Punkt, der ja der Brennpunkt dieses ganzen Kongresses ist: die Geräumigkeit. Unsere Wohnungen müssen ausreichend geräumig sein, müssen genügend benutz-

bare Räume besitzen. Freilich müssen sie auch wirklich benutzt werden und das Beispiel der sogenannten guten Stube zeigt, daß dem nicht immer so ist. Wir finden diese gute Stube bis weit in den Kleinbürgerstand hinein. Sie ist im Winter ungeheizt, ist wegen ungenügend gewischten Staubes ein steter Ärger der Hausfrau, dient hauptsächlich zur Aufbewahrung eines unbenutzten Pianos und etlicher Hochzeitsgeschenke und wird nur dem Besuch, dem Fremden, geöffnet. Macht ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer daraus und manch enge Wohnung wird dadurch geräumig. Die Frage der Wohnungsgeräumigkeit ist aber nicht nur wichtig im Interesse des Familienlebens und der Erziehung, sie hat auch eine eminent hygienische Bedeutung. Wir wissen, welche große Rolle für die Verbreitung der ansteckenden Krankheiten die Ansteckung von Mensch zu Mensch spielt. Und sie findet leichter statt, je dichter die Menschen zusammen sind. Es ist kein Zufall, sondern eine Selbstverständlichkeit, daß die Cholera, die Pest u. s. w. stets in den dichtesten Quartieren am schlimmsten gehaust haben, daß in den Großstädten, wie z. B. Hamburg oder Prag, die dichtest bewohnten Stadtteile auch diejenigen sind, in denen die Zahl der ansteckenden Krankheiten im Verhältnis zur Zahl der Bewohner eine besonders hohe ist. So ist es auch kein Spiel des Zufalles und kein besonders günstiger klimatischer Einfluß, sondern wesentlich die verhältnismäßig geringere Wohndichtigkeit, der Frankfurt seine günstige Stelle in Bezug auf ansteckende Erkrankungen verdankt. Aber freilich muß man den Begriff W o h n d i c h t i g k e i t scharf erfassen. Einmal darf man ihn nicht mit B e v ö l k e r u n g s d i c h t i g k e i t verwechseln. Die Bevölkerungsdichtigkeit zeigt nur, wieviel Menschen pro Quadratkilometer oder Quadratmeile vorhanden sind; sie ist nur ein Durchschnittsbild, das richtige Vorstellung geben würde, wenn die Menschen auf dieser Quadratmeile gleichmäßig verteilt wären. Das sind sie keineswegs und so kann es vorkommen und kommt tatsächlich vor, daß manche Landbezirke eine durchschnittlich geringe Bevölkerungsdichtigkeit, aber eine starke Wohndichtigkeit haben, dann nämlich, wenn auf der Quadratmeile verhältnismäßig wenige, aber überfüllte Häuser stehen. In Übereinstimmung damit finden wir auch, daß in manchen Landbezirken eine auffallend große Zahl ansteckender Erkrankungen vorkommen. So ist mit der Bevölkerungsdichtigkeit für hygienische Betrachtungen nicht sehr viel anzufangen, und auch den Ausdruck „Wohndichtigkeit" müssen wir noch schärfer fassen. Denken wir uns eine Stadt mit verhältnismäßig schmalen Straßen, in denen die langen Häuserreihen durch keinerlei Plätze unterbrochen sind, wo Vor- und Hintergärten fehlen und die Höfe eng sind. Das wäre der Typus der H ä u s e r d i c h t i g k e i t, ein gewiß unerfreulicher Zustand; aber denken wir uns die Häuser klein, als Einfamilienhäuser, so werden wir da von schwerwiegenden hygienischen Mißständen kaum sprechen können. Hygienisch erheblich bedenklicher ist schon die H a u s h a l t d i c h t i g k e i t. Wenn wir in den großen Mietshäusern 30, 40 und mehr Haushaltungen finden, so ist das an sich schon ein Mißstand. Denn es hat das dauernd die engste Berührung und den dauernden nahen Verkehr von Kindern

und Erwachsenen mit allen seinen gesundheitlichen Nachteilen im Gefolge. Und doch ist auch die bloße Haushaltdichtigkeit noch nicht der springende Punkt. Ja, an den großen Blocks der gemeinnützigen Baugesellschaften sieht man, daß sich mäßige Haushaltdichte und gesundes Wohnen an sich sehr wohl miteinander vertragen.

So zeigt z. B. für die letzten drei Jahre die Statistik der hiesigen Aktien-Baugesellschaft für kleine Wohnungen, daß von einem jährlichen Bestande von annähernd 2000 Kindern unter 14 Jahren in den durchschnittlich fünfköpfigen Familien jährlich etwa 13 von Tausend starben, während in demselben Zeitraum für ganz Frankfurt die entsprechende Zahl etwa 25 auf 1000 beträgt. Das, was dem Hygieniker als das verderblichste, als die ernsteste Gefahr erscheint, ist diejenige Zahl, welche uns anzeigt, wieviel Menschen in einem Raume zu leben gezwungen sind, mit wieviel Menschen die einzelnen Räume belegt sind. Die enorme Belegungsdichtigkeit, die wir in den unteren Ständen finden, sie ist es, die unsere größte Beachtung und die schnellste Hilfe erheischt.

Und noch auf eins sei aufmerksam gemacht, auf eins, was den Hygieniker vom Statistiker unterscheidet. Der Statistiker nimmt den Durchschnitt, für den Hygieniker sind in vielen Fällen die einzelnen Ausschläge, wofern sie stark vom Durchschnitt abweichen, das Wichtigere. Wie den Hygieniker im Gegensatz zum Meteorologen nicht das Durchschnittsklima, sondern die Extreme, die Abweichungen von der Norm interessieren, — denn sie sind es häufig genug, die als Krankheitsursache wirken, — so ist es nicht nur die durchschnittliche Belegungsdichtigkeit, sondern es sind die häufigen ungünstigen Ausnahmen von dem Durchschnitt, die für uns von Wichtigkeit sind. Und wenn etwa gesagt wird, daß solche Belegungsdichtigkeit nicht erst eine Erscheinung unserer Tage ist, so vergißt man, daß eben Leben und Gesundheit heute von größerem Werte sind als früher, und daß, wenn auch heute noch nicht das Leben der Güter höchstes ist, doch für die wirtschaftliche Existenz der Massen die Krankheit der Übel größtes ist.

Ganz besonders bedeutungsvoll ist die Belegungsdichtigkeit für diejenige ansteckende Erkrankung, welche wie keine andere am Marke unseres Volkes zehrt, deren Maß an Not, Elend und Jammer ein übervolles ist, — für die Tuberkulose, der jährlich 200 000 Deutsche zum Opfer fallen.

Und wie auch immer die verschlungenen Pfade sein mögen, die von der Ansteckung bis zum Ausbruch der Schwindsucht führen, — das eine ist sicher und unbestritten, daß die Belegungsdichtigkeit für die Verbreitung der Tuberkulose von wesentlichster Bedeutung ist, daß, wie Robert Koch auf dem Kongreß zur Bekämpfung der Tuberkulose 1901 sagte, „gerade die überfüllten Wohnungen der Armen als die eigentliche Brutstätte der Tuberkulose anzusehen seien."

So beginnt auch die Denkschrift des Reichsgesundheitsamtes über die Tuberkulose mit den Worten: „Die Übertragung der Tuberkulose findet am häufigsten durch das Zusammenleben mit Tuberkulösen unter

ungünstigen Wohnungsverhältnissen statt." Und wo immer auf der Erde wir, in welchem Klima es auch sei, starke Belegungsdichtigkeit finden, da sehen wir auch das Unkraut der Tuberkulose reichlich gedeihen. Die Eskimos, in ihren Höhlen vielköpfig zusammengepfercht, werden ebenso von der Tuberkulose dezimiert, wie die Italiener in ihrem Sonnenlande. Und die Japaner in ihren leichtgebauten, wohldurchlüfteten, kleinen aber überfüllten Häusern ebenso, wie die deutschen Großstädter in ihren riesigen Mietskasernen.

Darum wird der Kampf gegen die Tuberkulose nur dann erfolgreich sein können, wenn er auch die Belegungsdichtigkeit mit umfaßt. Neuestens geschieht das, wie anderwärts so auch hier, von seiten des Vereins zur Bekämpfung der Schwindsuchtsgefahr. Die Hilfe in der Wohnungsnot für diejenigen Familien, in denen schwindsüchtige Angehörige leben, ist ein bedeutungsvoller Punkt in dem Programm dieses Vereins, indem er es versucht, die Belegungsdichtigkeit in diesen Familien zu verringern. Und wie groß die Wohnungsnot ist, das lehren mit zwingender Beweiskraft die Krankenkassenberichte von Kiel, Berlin, Pforzheim und Mannheim, welche zeigen, wie häufig es noch vorkommt, daß der ansteckend Erkrankte mit mehreren anderen Personen Zimmer und sogar das Bett teilen muß, wie häufig noch die Küche oder gar die Werkstätte das Krankenzimmer ist.

So war von 1609 lungenkranken Mitgliedern der Berliner Ortskrankenkasse für Kaufleute nachts nur etwa $^1/_{10}$ allein in einem Raum, während 583, also mehr als $^1/_3$ mit drei oder mehr Familienmitgliedern denselben Raum teilen mußten. Und Marcuse zeigte für Mannheim, daß von 329 erwerbsunfähigen Tuberkulösen, also von jenen, welche eine erhebliche Gefahr für ihre nächste Umgebung sind, 30 % ihr Bett mit Angehörigen teilen mußten. Und wenn unser Dichter singt: „Raum ist in der kleinsten Hütte für ein zärtlich liebend Paar", so zeigt das rauhe Leben, daß das für heutige Verhältnisse nur einen kaum erreichbaren Idealzustand bedeutet, daß die Fälle nicht so selten sind, wo der kleinste Raum noch zwei, drei und vier Paare beherbergen muß. Und darum werden Sie beistimmen, wenn ich sage, daß die Belegungsdichtigkeit derjenige Faktor in der Wohnungsfrage ist, der hygienisch von der allergrößten, von ausschlaggebender Bedeutung ist, — und nicht nur für die unmittelbar Betroffenen, sondern für die ganze Bevölkerung, für alle Klassen und Stände. Denn die Wohnungsüberfüllung ist der Sumpfboden, auf dem für das ganze Volk die Giftpflanzen der ansteckenden Krankheiten gedeihen. Und wenn wir als hygienische Forderungen die Sauberkeit, die Wohnlichkeit und die Geräumigkeit bezeichnet haben, so mögen wir uns bewußt bleiben, daß die Geräumigkeit der Kardinalpunkt ist, an dem es am meisten fehlt und dessen Erfüllung unsere erste Pflicht sein muß. Hüten wir uns darum, vom hygienischen oder sanitätspolizeilichen Standpunkte aus bezüglich Wohnlichkeit und Sauberkeit Forderungen festzusetzen, die auf Kosten der Geräumigkeit gehen; seien wir vorsichtig mit den Forderungen nach

jenen Baubeschränkungen, die wohl kleinere hygienische Vorteile, aber den enormen Nachteil der Wohnungsverteuerung und damit die Zunahme der Belegungsdichtigkeit nach sich ziehen. Denken wir immer daran, daß nicht die Wohnung, sondern das Wohnen die Hauptsache ist. Nicht nur gesunde Wohnung, sondern gesundes Wohnen müssen wir erstreben. Wie aber Rom nicht an einem Tage erbaut wurde, so werden auch nicht sofort Straßen und Städte erbaut werden, welche alle die vielen Wünsche der Wohnungshygiene auf einmal erfüllen. Mit um so größerem Eifer, mit um so nachdrücklicherer Unterstützung wollen wir deshalb auf das Notwendigste drängen, wollen wir deshalb — jeder an seiner Stelle — alle die Bestrebungen fördern, welche die Verminderung der Belegungsdichtigkeit zum Ziele haben. Und sehen wir auch hier große Schwierigkeiten und schwere Kämpfe, so mögen wir an das Wort Nietzsches denken, daß alle entscheidenden Ereignisse „trotzdem" zustande kommen. Haben wir aber erst einmal ausreichende Geräumigkeit, dann werden die beiden anderen Grundforderungen der Wohnlichkeit und Sauberkeit nicht mehr so schwer erfüllbar sein.

Und wenn auch der Hygieniker nicht der Berufene ist, um das Steuer der Wohnungspolitik selbst in die Hand zu nehmen, wenn es auch nicht in seinem Machtbereich liegt, positive Vorschläge zur Verminderung der Wohnungsüberfüllung zu machen, so gehört er doch zu denen, an deren Unterstützung es in dieser Frage nicht fehlen darf, und er ist verpflichtet, diejenigen Punkte scharf hervorzuheben, die vom hygienischen Standpunkt aus die dringlichsten und notwendigsten sind. Darum sieht er mit lebhaftem Interesse dem Fortschritt der Wohnungsfrage, der Verminderung der Belegungsdichtigkeit entgegen. Sie ist für ihn in vielen Punkten nicht der Weisheit letzter Schluß, aber ihr Anfang, die notwendigste Vorbedingung für ein erfolgreiches hygienisches Handeln. (Lebhafter Beifall.)

Hierauf sprach Herr J. Gonser (Berlin), Generalsekretär des „Deutschen Vereins gegen den Mißbrauch geistiger Getränke" über

„Wohnungsfrage und Alkoholismus."

Verehrte Damen und Herren! Alkoholfrage und Wohnungsfrage — beides moderne Fragen in dem Sinne, daß sie im Vordergrunde des öffentlichen Interesses stehen und in Vereinigungen verschiedenartigster politischer, sozialer, religiöser und humanitärer Tendenz auf das lebhafteste erörtert werden; beides hochbedeutsame Fragen, die tief hineingreifen in das gesundheitliche, wirtschaftliche, sittliche Wohl und Wehe Einzelner und eines ganzen Volkes; beides nationale Fragen, von deren fortschreitender Lösung ein gut Stück deutscher Konkurrenzfähigkeit auf allen Gebieten menschlichen Strebens und Schaffens und deutscher Wehrfähigkeit zu Lande und zu Wasser abhängt.

Wohnungsfrage und Alkoholfrage — diese Zusammenstellung auf einem Wohnungskongreß wäre, glaube ich, noch vor wenigen Jahren kaum denkbar gewesen. Wenn die beiden auf diesem Kongreß

nebeneinandergestellt werden, so ist dies eines der vielen erfreulichen Zeichen dafür, daß in immer weiteren Kreisen die große Bedeutung und der gewaltige Ernst der Alkoholfrage für Gegenwart und Zukunft unseres Volkes erkannt wird.

Wohnungsfrage und Alkoholfrage — was haben die beiden miteinander zu schaffen? Wie greifen sie ineinander nach Ursache und Wirkung? Zwei Linien sind es, die sich ziehen lassen: Die eine Linie aus der Wohnungsnot hinein und hinab in die Alkoholnot, und die andere aus dem Alkoholismus hinein und hinab in eine Verbreitung und Verschärfung der Wohnungsnot. Konkret gesprochen: Der Mann, der jämmerliche Wohnungsverhältnisse hat, flüchtet in das Wirtshaus, und wenn er dort ein gut Teil seines Verdienstes liegen läßt, so ist er immer weniger in der Lage, seine Wohnung zu verbessern; vielleicht das Gegenteil. Wir stehen hier vor einem circulus vitiosus, vor der Schlange, die sich in den eigenen Schwanz beißt.

Im Rahmen des Wohnungskongresses halte ich es nicht für meine Aufgabe aufzuzeigen, wieviel, um den auf dem Kongreß öfter gebrauchten Ausdruck zu wiederholen, „verschuldete Wohnungsnot" auf das Schuldregister des Alkohols zu setzen ist. Vielmehr beschränke ich mich auf den Nachweis, daß die tatsächliche Wohnungsnot eine der schwersten Versuchungen bildet, dem Alkohol zum Opfer zu fallen.

Hochverehrte Anwesende! Wie war es möglich, daß die Schädigungen und Verheerungen, die man in dem Wort „Alkoholismus" zusammenfaßt, in unserem deutschen Volke einen solchen Umfang und eine so verhängnisvolle Bedeutung erreicht haben, wie uns Zahlen in Fülle beweisen, wie jeder Blick in das Leben uns zeigt? Darf ich nur an einige wenige Tatsachen erinnern:

Es sind jetzt in unserem deutschen Volke mehr als 3 Milliarden Mark, die für geistige Getränke Jahr um Jahr ausgegeben werden, wobei die Kosten für Gefängnisse, Kranken- und Irrenanstalten nicht eingerechnet sind, welche zu einem guten Teil von Trinkern gefüllt werden. Nehmen Sie von dieser gewaltigen Summe nur einen kleinen Teil — sagen wir ein Zehntel — wieviel könnte damit an großzügiger Wohnungspolitik geleistet und erreicht werden! Nach einer Mindestschätzung sind es weiterhin im deutschen Reiche 150 000 Personen, die Jahr um Jahr wegen Vergehen, die durch den Trunk veranlaßt sind, vor den Strafrichter gestellt werden. Es sind nach einer Mindestberechnung Jahr um Jahr 32 000 Personen, die in Deutschland der Armenpflege durch den Trunk anheimfallen, 30 000 Personen, die durch Trinkerexzesse Deliranten, Geisteskranke werden. In jedem Jahre sind es mindestens 1600 Personen, die durch den Alkohol zum Selbstmord getrieben werden, Jahr um Jahr 1300 Personen, die in Betrunkenheit oder Nachwirkung derselben in Unglücksfälle mit tödlichen Ausgang geraten. Und dies sind nur die statistisch faßbaren Tatsachen. Wie vieles, weit mehr noch als das erstere, an Frauenleid, Kinderelend, Familienjammer, was durch den Trunk verursacht, mit Zahlen nicht auszudrücken ist!

Wie war es möglich, daß der Alkoholmißbrauch mit diesen furchtbaren Folgen zu einem solchen Volksschaden, zu einer solchen Volksgefahr auswachsen konnte? Eine der wichtigsten Wurzeln ist zweifellos die Wohnungsnot.

Gestatten Sie mir, daß ich mit Rücksicht auf die Herren, die noch nach mir sprechen werden, zunächst einiges nur andeute: das Schlafstellenunwesen der Schlafburschen in der Stadt, der Saisonarbeiter auf dem Lande mit allen seinen Versuchungen und Verführungen zum Kneipenleben; — den ganzen Jammer der vollen Wohnungslosigkeit, der Obdachlosigkeit. Vor wenigen Wochen las ich, daß in London in einer Nacht 25 000 Obdachlose gezählt wurden. Für die größeren Städte Deutschlands sind mir keine sicheren Zahlen bekannt geworden. Wohl aber ging vor vier Tagen durch die Berliner Presse die Mitteilung, daß in einer einzigen Nacht in Berlin drei Alkoholvergiftungen mit tödlichem Ausgang vorgekommen sind. Von diesen Opfern des Alkohols, die so jämmerlich in der Betrunkenheit ihr Leben abschlossen, waren zwei obdachlos; der eine hatte sich seine Schlafstelle in einem Keller, der andere auf einem Strohhaufen des Lehrter Güterbahnhofs gesucht!

Viel wichtiger jedoch als diese äußersten dunklen Punkte, die doch immerhin Ausnahmen bilden, ist diejenige Wohnungsnot, die, zum Teil eine Folge der heutigen Erwerbsverhältnisse, zu einer schweren Volkskalamität geworden ist, unter der nicht etwa nur einzelne, sondern viele, viele Tausende in Stadt und Land leiden. Tatsache ist, daß die Wohnungen mit nur einem heizbaren Raum mit oder ohne Zubehör ein Drittel bis die Hälfte aller Wohnungen in Deutschland bilden, daß ein annähernd ebenso großer Teil der Bevölkerung dort untergebracht ist. Tatsache ist ferner, daß in einer größeren Zahl von Städten festgestellt ist, daß 10 % — 20 % der Wohnungen mit keinem oder nur einem heizbaren Zimmer mit oder ohne Zubehör mit 6 Personen und mehr besetzt waren. In Posen z. B. wohnen von 120 000 Einwohnern 24 000 in Wohnungen mit nur einem Zimmer. Der Regierungspräsident von Posen stellte fest, daß es in den kleinen Städten des Bezirks nicht selten vorkomme, daß 5, ja 8 und noch mehr Personen einen Raum benützen, der zugleich Wohn-, Schlaf- und Kochraum ist. Wundert es uns dann noch, daß gerade in jenen Gegenden die Schnapspest ihre furchtbaren Opfer fordert? Wundert es uns, daß bei einer Enge, deren Einzelbilder und Einzelfolgen oft schwer auszudenken sind, wenn Menschen so zusammengedrängt, um nicht zu sagen „zusammengepfercht“ werden, die Anziehungskraft der eigenen Häuslichkeit ab- und die Anziehungskraft der Kneipe zunimmt?

Die Kellerwohnungen sind in vielen Städten im Abnehmen, in anderen im Zunehmen begriffen. In Berlin z. B., wo sie abnehmen, sind es immer noch 24 088 Kellerwohnungen mit 91 426 Bewohnern; in Breslau, einer Stadt, wo sie zunehmen, gibt es jetzt 3853 Kellerwohnungen mit 14 638 Bewohnern. Wundert es uns,

wenn aus diesen ein viertel oder ein halb oder ganz unterirdischen Gelassen — der Name „Wohnungen" paßt oft nicht mehr — die Bewohner sich hinaussehnen und andere Stätten aufsuchen?

Sehen wir uns nun aber Beschaffenheit und Ausstattung vieler solcher Wohnungen an: Da fehlt Licht und Luft, dort sind sie zu eng oder zu niedrig, feucht oder übelriechend, unwohnlich und ungesund — nicht selten Räumlichkeiten, die garnicht für menschliches Wohnen bestimmt waren. Und diese Mißstände finden wir nicht nur in großen Städten, auch in mittleren und kleineren Städten, auch, was besonders betont werden soll, auf dem Lande. Hierfür nur ein konkretes Bild zur Illustration: Im Regierungsbezirk Frankfurt a. O. mußten im Jahre 1902 in einer Stadt aus Anlaß einer Wohnungsbesichtigung nicht weniger als 15 % der besichtigten Wohnungen polizeilich geschlossen werden, weil sie den allerelementarsten Ansprüchen nicht genügten. Nicht darüber, daß solche Wohnungsverhältnisse einen Nährboden für den Alkoholismus bilden, darf man sich wundern; es wäre erstaunlich, wenn es nicht so wäre!

Und nun zu allem noch der Preis der Wohnungen: Alle Gewerbeinspektoren, alle Armendirektoren, sofern sie sich mit diesen Zusammenhängen beschäftigen, kommen zu dem einheitlichen Resultate, daß die Preise für die Wohnungen der Arbeiterfamilien nicht im richtigen Verhältnisse zum Einkommen in diesen Kreisen stehen. Wenn beispielsweise in Königsberg der Arbeiter $1/4$ des durchschnittlichen Einkommens für die Wohnung, in Stettin 28 % hierfür ausgeben muß, dann ist es begreiflich, daß man sich einschränkt und einengt bis an die Grenze des Möglichen, daß das Schlafstellenwesen sich ausbildet, daß es für die Eltern wie für die heranwachsenden Kinder daheim immer ungemütlicher und unbehaglicher wird.

Und die Folgen solcher Zustände?

Der Mann, der nach des Tages Mühe und Arbeit Erholung, Erfrischung, Anregung sucht und beanspruchen darf, — was findet er, wenn er müde und matt in ungenügende Wohnungsräume kommt? Was sieht das Auge, was hört das Ohr, was riecht die Nase? — Eindrücke, die nicht befriedigen können, die im Gegenteil unter Umständen betrüben oder verbittern müssen. Nicht in allen Fällen, ganz gewiß nicht, aber in sehr vielen Fällen! Dies erklärt zu einem guten Teil, daß gerade in diesen Kreisen der Mann, und zwar der Vater wie der heranwachsende Sohn, auswärts Ersatz sucht für das, was er zu Hause nicht findet, daß die sittliche Widerstandskraft gegen die Lockungen des Alkohols schwächer und schwächer wird, daß, wenn wir die Linie weiterziehen, aus dem Gelegenheitstrinker der Gewohnheitstrinker, aus dem Gewohnheitstrinker sehr häufig der Säufer wird.

Ist aber erst einmal die Bahn des Trunkes beschritten, hat der Alkohol gerade in diesen Kreisen seine Opfer erfaßt, — welche jammervollen Zustände, wenn Alkoholnot und Wohnungsnot zusammenkommt, die eine Not die andere verschärfend! Zustände, die wir uns im

einzelnen kaum ausmalen können. Wenn der angetrunkene oder betrunkene Vater nach Hause kommt in diese engen Verhältnisse, was hat die Frau zu ertragen und zu leiden, was bekommen die Kinder zu hören und zu sehen, welche Szenen spielen sich vor ihnen ab, die nicht nur Pietäts- und Autoritätsgefühl gegen die Eltern untergraben, sondern das ganze Gemütsleben ersticken und vergiften müssen! Was empfinden solche armen Kinder von Familienleben, Familienhalt, Familienglück? Werden sie nicht schon in frühester Jugend losgelöst vom bewahrenden und erziehenden Zusammenhalt mit Eltern und Geschwistern und prädisponiert, außerhalb der Wände Genuß und Freude zu suchen? Wenn in Berlin in den Jahren zwischen 1892 und 1901 zwischen 836 und 984 Ehescheidungen vorgekommen sind, wieviel des äußeren Jammers, des inneren Leidens, das in diesen Zahlen einen erschütternden Ausdruck findet, mag auf das Doppelkonto der Wohnungsnot und Alkoholnot zu setzen sein?! Und noch eins: Wohnungsnot und Alkoholnot in unheimlichem Bunde schafft den Nährboden, auf dem so manche Krankheit, so manches Siechtum, besonders die Tuberkulose wächst.

Aber wenden wir uns nun zur Kehrseite: Wenn der Mann, der tagsüber vielleicht vor eintöniger, abstumpfender Arbeit oder im Rädergerassel, im hastenden und drängenden Getriebe gestanden, daheim das findet, was er braucht und ersehnt, worauf er ein gutes Recht hat, wenn er Wohnungsräume findet, in welchen es ihm wohl sein kann, wo er sich mit den Seinen freuen kann, wenn ernste Wohnungsreform viele der vorhandenen Mißstände beseitigt, — glauben wir nicht, daß dann viele derer, die jetzt im Wirtshaus ihren Unterschlupf, ihre Erholung, ihre Anregung, ihr Vergnügen suchen, wieder daheim dies suchen und finden werden? daß bei vielen Frau und Kinder wieder den Ehrenplatz im Herzen erhalten, von dem die Gesellen der Kneipe bei Trunk und Kartenspiel sie verdrängt haben? daß vielen der Austausch mit den Angehörigen, die Zeitung, das Buch, das sie zu Hause lesen, wieder lieber wird als die oft so geistlose, oft so minderwertige Unterhaltung in der von Alkohol und Rauch verdorbenen Atmosphäre der Kneipe? Mein Haus, meine Burg! Das Bedürfnis hiernach, die Sehnsucht danach lebt in unserem deutschen Volke bis hinab in die untersten Schichten. Wo Familienleben möglich ist, hat es auch heute noch seinen unersetzlichen Einfluß und Wert!

Alkoholfrage und Wohnungsfrage, verehrte Anwesende! sind zwei eng zusammengehörige Fragen. Darum muß die Arbeit, die in der einen und in der anderen Richtung geleistet wird, sich gegenseitig ergänzen und fördern. Wir, die wir gegen den Mißbrauch geistiger Getränke kämpfen mit allen Mitteln, die uns zu Gebote stehen, räumen eine Ursache weg, die viele Wohnungsnot verschuldet und verschärft; und diejenigen, die in der Wohnungsreformarbeit stehen, helfen uns, eine der Wurzeln beseitigen, aus der so viele Versuchung zum Trunk herauswächst. Dieses Zusammenwirken ist eine Notwendigkeit; in diesem Zusammenwirken liegt aber auch die sichere Gewähr eines Erfolges. Große, fast übergroße Schwierigkeiten liegen noch vor, aber mit ver-

einter Kraft können und müssen sie überwunden werden. Dann aber wird, was für viele Tausende unseres Volkes verloren gegangen ist, wieder gewonnen werden: Sonnenschein für unsere Jugend, gesundes und glückliches Familienleben und damit die unentbehrliche Grundlage deutscher Volkskraft und deutscher Volkssittlichkeit. (Lebhafter Beifall).

Die beiden folgenden Vorträge behandelten:

„Wohnungsfrage und Familie."

Hierüber sprach zunächst Pater Dalmatius (Ortinis Praeticantium Venlo):

Hochansehnliche Versammlung!

Bekannt ist die geniale Idee, mit der Lesage das Geheimnis einer Großstadt enthüllt. Mit einem kühnen Griff deckt sein hinkender Teufel die Dächer von den Häusern ab und zeigt dem erstaunten Studenten die einzelnen Stuben und drinnen die sonderbarsten Szenen und erklärt und erzählt alles. Und wie kann Asmodeus erzählen! Was aber bei Lesage nur ein Spiel der Phantasie war, das erlebten wir heute und gestern in bitterem Ernste. Wohl war man bemüht, ab und zu eine schonende Decke über alles auszubreiten, aber ab und zu brach sich auch die Erkenntnis durch, daß da nicht alles in Ordnung sei, und schließlich brach mit elementarer Kraft das Elend durch, und wir hörten Stimmen der Not und Verzweiflung. Jetzt eben sind Sie Zeugen außerordentlich schöner Vorträge gewesen, aber klang es da nicht heraus wie ein Ruf der Not, und war es nicht immer das eine Wort: Wir leiden, weil wir schlecht wohnen, und wer uns helfen will, der muß uns zu besseren und billigeren Wohnungen verhelfen! (Beifall.) Erwarten Sie von mir keine lange, kalte Zahlenreihe, das kann ich Ihnen gar nicht bieten. Es handelt sich hier nicht um die Wohnung, sondern um den Menschen in dieser Wohnung und um sein inneres Leben, um Familiengeist und Familiengefühl, und wollen Sie sehen, was das mit der Wohnung gewinnt und mit der Wohnung verliert, dann müssen Sie hinter die Zahlen schauen.

In einer großen Stadt im Westen Rheinlands hausten vor kurzem Eltern, zwei Söhne im Alter von 18 und 21 Jahren, zwei Töchter unter 14 Jahren und die dritte Tochter mit ihren drei unehelichen Kindern in einem Zimmer von $36^1/_2$ qm Bodenfläche und zusammen zwei Betten. Das war nicht der schlimmste Fall. Ihr Zimmer war nicht das kleinste, sie gehörten alle zusammen, sie hatten wenigstens eine Lagerstätte. Bleiben Sie einen Augenblick in diesem Zimmer mit den zwei Betten und den zehn Personen. Unsere Arbeiter heiraten früh, man macht ihnen das zum Vorwurf. Aber sie werden ja auch früh aus der eigenen Familie ausgeschlossen. Sie blühen früh und welken rascher. Mit geringer Habe und großen Hoffnungen bezieht der Arbeiter das Heim, das ihm die Großstadt anbietet. Er nimmt es, weil er glaubt, leichter Arbeit finden zu können, und bezahlt viel für seine Wohnung. 121 Tage muß der Arbeiter oft arbeiten, nur um die Wohnung für sich und seine Familie zu bezahlen. Und im Verhältnis — man hat es statistisch ausgerechnet —

ist der Kubikmeter Luftraum in den schlechten Arbeiterwohnungen teurer, als in den glänzendsten Palästen der Reichen auf den schönsten Straßen. Der Arbeiter fügt sich, aber bald macht er eine bittere Bekanntschaft mit der Kinderfeindlichkeit der Hausherren. Er muß eine andere Wohnung suchen, muß sich verschlechtern. Der Weg in das Unglück ist nicht immer schuldbar, es gibt der Wege so viele, und der Weg führt so schnell hinab, daß Sie auf den Mann mit der zehngliedrigen Familie, der da in dem einen Raum wohnt, keinen Stein der Anklage werfen dürfen. Der Mann da hatte ein Recht auf das Glück im Familienleben, ebensogut wie Sie, denn er ist unser Bruder, er hatte ein Recht, noch mehr, als Sie; denn dem Arbeiter ist die Familie alles, er hofft in der Familie die sittliche Hebung zu finden, die er sonst nicht finden kann. Sie haben auch noch andere Hülfsquellen für Bildung, Tugend und sittliche Hebung; dem Arbeiter ist die Familie alles. Bietet sie ihm nichts, so verkommt er. Aber, wenn der Arbeiter im trostlosen Raum herumschaut auf seine Umgebung, ist das seine Frau? Sie ist ein Arbeiter, wie er, rauh und kalt geworden; wo ist das Zarte, das Tröstende, das er von ihr erhofft? Sind das seine Kinder? Ihre Seelen sind ihm fremd geblieben, denn was konnte er seinen Kindern bieten? Sie sehen ihn nur müde und verstaubt von der Arbeit kommen. Und zeitweise auch betrunken. Was konnte er da seinen Kindern bieten? Keine Herzens- und Seelengemeinschaft kann da entstehen, wo es keine Lebensgemeinschaft gibt, keinen gemeinsamen Morgen, keinen gemeinsamen Mittag. Jedes aß, wie es kam. Wenn der Raum genügt hätte, die Zeit hätte nicht genügt. Und auf dem Tisch sieht man die Spuren von alle dem, wozu er gebraucht wird. Der Fall, den ich herausgegriffen habe, ist nicht der schlimmste. Viel schlimmer ist es, wenn der Organismus der Familie zerrissen wird durch das leidige Kost- und Schlafgängerwesen. Es gibt Eheleute genug, die kein eigenes Zimmer mieten können, sondern ein Unterkommen suchen müssen bei einer fremden Familie, die für ihre Wohnung die Miete nicht erschwingen kann, sondern Fremde aufnehmen muß in den trauten Kreis der eigenen Familie, und die das selbst dann tun muß, wenn sie nur ein Zimmer hat. Von den Schlafgängern in Berlin fanden im Jahre 1895 39,2 % Aufnahme in Familien, die selbst nur ein Zimmer hatten. Dieses Kost- und Schlafgängerwesen ist der Ruin von dem Familienleben unserer deutschen Arbeiterschaft. Die Kostgänger sind eine Last für die Familie und eine Gefahr, wenn der Mann auswärts bleiben muß, ein Ärgernis für die Kinder, und es kann von der Verbesserung des Familienlebens keine Rede sein, solange die nächtliche Überfüllung der Wohnung fortdauert. Wie erst, wenn dieses Elend sich häuft in Arbeiterkasernen. Hören Sie den Bericht eines Berliner Stadtmissionars. Der fand da ein Haus mit 250 Familien oder Parteien bewohnt. Davon lebten 17 Frauen in wilder Ehe, 9 waren Dirnen, 15 ungetraut, 4 ihren Männern entlaufen. In einem Korridor waren 36 Wohnungen, keine Familie hatte zwei Zimmer, höchstens ein Zimmer und eine Küche. In den Zimmern waren ein Bett, ein Tisch und Stühle, aber kein Sopha, Schmutz überall, die Betten vielfach ganz schwarz. Ich habe Familien getroffen, sagt der Missionar, wo

die Eltern mit fünf Kindern nur ein Bett hatten, vier von ihnen schliefen im Bett, die anderen davor auf Stroh oder Resten von Decken.

Meine lieben Zuhörer! Sie mögen da denken, an was Sie wollen, an die Verkommenheit des Mannes, an die Gefahren, die die armen Frauen bestehen müssen; aber ich bin überzeugt, der Vater und die Mutter, die hier zugegen sind, haben an die armen Seelen der Kinder gedacht. In jeder Lebensbeschreibung steht zuerst geschrieben von den Großeltern, selbst von den Urgroßeltern; die Charaktere werden kurz gezeichnet, die Eltern, die Umgebung, die Wohnung, die religiöse Strömung, alles, was Einfluß auf ein Menschenherz ausüben kann, und dann wird ein Schlußresultat gezogen von allem, was der Mann seiner Familie verdankt, und es ist immer überraschend viel. Und wenn nun ein großer und freier Geist sich nicht frei zu halten weiß von dem Einfluß seiner Familie, wie können sich dann diese armen, hülflosen Kinder wehren gegen die Macht des Bösen, das sie umgibt!

Ein einzig Fünklein Feuer,
Ins trockne Stroh hinein,
Gleich wird es samt der Scheuer
Ein Raub der Flammen sein.
Und in des Kindes Seele
Ein einzig böses Wort,
Als ob der Feind sie stehle,
Die Unschuld, sie ist fort.

Wie behüten Sie nicht Ihre Kinder vor jedem bösen Wort, jeder bösen Kameradschaft, und diese armen Kinder, die durch den Korridor laufen müssen, wo 36 Wohnungen einmünden, wo sie alles sehen, alles hören und alles erleben! Diese armen Kinder! Ihr Spielplatz ist ein Zimmer von 10 cbm Inhalt, ihre Erholung die Straße, ihre Familie ihr Unglück, ihr Leben ist ein Verführtwerden, und ihre Jugend ist oft die schlimmste Zeit ihres Lebens, denn da erhalten sie Eindrücke, die sie nie mehr los werden können. Kinderhülfstag ist heute in Frankfurt, und in heller Begeisterung sind die Frauen losgezogen und haben gesammelt und haben auch bekommen für die Kinder. Wer gibt nicht gerne Almosen, wenn es sich um die Kinder handelt? Aber wollen Sie es bei einem Almosen bewenden lassen? Helfen Sie den armen Arbeiterkindern unseres deutschen Volkes zu einer geordneten Familie, denn nur da können sie eigentlich gewinnen, was ihnen nötig ist zu einer gesunden Entwicklung, und wenn Sie das Familienleben heben wollen, dann verhelfen Sie der armen Familie zu einer besseren Wohnung. Zastiera erzählt in seiner Skizze über Kinder in Polizei- und Gerichtsgefängnissen: Vor wenigen Jahren hat ein Handwerker in Paris seine zwei Kinder in die Seine gestürzt. Er wollte nicht, daß seine Kinder verdorben würden; sie waren wegen eines kleinen Unfugs zu ein paar Tagen Haft verurteilt worden, und der Vater fürchtete das ansteckende Verderben in den Gefängnissen und stürzte seine Kinder lieber in den gewaltsamen Tod. Was mögen für Augenblicke der Verzweiflung in diesem Vaterherzen vorhergegangen sein? Ein armer Mann

war es. Aber du armer Mann, du hattest ja deine Kinder wenigstens bis dahin gut erzogen und du durftest doch hoffen, bei deinen Kindern nachher die schlechten Eindrücke wieder zu verwischen. Was soll da erst der Vater anfangen, der sein Kind ganz aufwachsen sieht in einer Umgebung ohne Schamgefühl — selbst ohne Schamgefühl! Opfer fallen da, Menschenopfer, unerhört! Und es ist Zeit, daß wir die Idee des Kinderhülfstags von heute übertragen auf die Kindernot, die in diesen Kreisen herrscht.

Und das war noch nicht das Schlimmste. Schlimmer ist es, wenn der Arbeiter aus den schlechten Wohnungen herausgejagt wird, wie ein gehetztes Wild, wenn sein Hausrat zerbröckelt, wenn sein Haussinn, sein Familiengefühl sich verliert, und wenn schließlich die deutsche Familie, auf die wir so stolz waren von den Tagen des Tacitus bis heute, herabgewürdigt wird zu einem wahren Nomadenleben. Nun, meine lieben Zuhörer, wenn Sie der deutschen Familie helfen wollen, dann vor allem: bessere und billigere Wohnungen und zwar kleine Wohnungen!

Ich habe den Verlauf dieser Tagung mit großem Interesse verfolgt und von den Reden schien mir ein Wort das Beste getroffen zu haben, es war ein kurzes Begrüßungswort aus einem edlen Munde. Der Herr Oberbürgermeister dieser Stadt sagte am Begrüßungsabend: Zur Lösung der Wohnungsfrage gehöre mehr als Einsicht, dazu gehöre ein guter Wille! Der Zweck dieses Kongresses sei nicht, die Einsicht, die schon vorhanden sei, zu mehren, sondern den Willen zu stärken, und er wünsche dem Kongreß eine solche Stärkung des Willens, daß es zu Handlungen käme. Ja, Sie müssen sich gestählt fühlen in Ihrem Willen, und was sollen Sie dann tun? Ich las einst von einem armen Mädchen in Paris, dessen einzige Freude ein armseliger Rosenstock war, den es in einer Blumenscherbe im Zimmer aufbewahrte. Weil aber kein Licht in das Zimmer dringen konnte, da trug dieses Mädchen seinen geliebten Rosenstock hinaus auf den freien Platz recht mitten in die Sonne hinein und setzte sich daneben und freute sich, wie da seine geliebte Blume sich dehnte und neues Leben gewann. Das Schönste, das Liebste und das Teuerste, das unser deutsches Volk hat, ist denn doch schließlich die deutsche Familie; aber sie ist bleich und siech geworden in den Arbeiterkreisen. Sie müssen diese Familie nehmen und hinaustragen recht mitten in das Freie. Und Sie brauchen gar nicht lange zu warten, dann wird es über sie kommen wie ein Blütenregen neuer Kraft und neuen Lebens. Und wenn Sie diese schönen Bestrebungen nicht so rasch verwirklichen können, dann tragen Sie die Sonne und die Wärme hinein in diese engen, kleinen, licht- und wärmearmen Stuben, da wo Sie das Elend finden.

Und wo finden Sie das Elend! Ich habe gesagt, dieser Arbeiter ist unser Bruder, aber noch mehr, er ist unser Nachbar. Wenn heute unsere Dichter uns die größten Gegensätze schildern wollen, brauchen sie gar nicht weit zu greifen, sie nehmen das Vorderhaus und das Hinterhaus, den Oberstock und das eigentliche Wohnhaus, dann haben sie gleich alle Gegensätze zusammen. Das Elend liegt uns vor der eigenen Tür. Vor Jahrzehnten konnten wir einer Schilderung der Wohnungsnot gegenüber

fragen: Wie ist das möglich? Heute dürfen wir nur fragen: Wie kann ich helfen? Jetzt oder nie, das muß die Parole Ihrer Ehre sein, denn für die Ehre schlägt immer die Stunde.

Jetzt oder nie! Das gilt für jeden, der es mit dem Wohle unseres Volkes ernst nimmt. Und wer hier ist von den Vertretern der Geistlichkeit, der begnüge sich doch nicht damit, dem jungen Paare den Segen zu geben, wenn es kommt und seine heiligen Schwüre vor dem Altar niederlegt, sondern er suche auch diesen Segen zu erhalten und ihm zu besseren Wohnungsverhältnissen zu verhelfen. Und wer hier ist aus dem Lehrerstande: Filii matrizant, die Söhne schlagen der Mutter nach. Jeder Lehrer kann es einem Kinde ansehen, wenn die Mutter früh gestorben ist, wie erst, wenn das Kind eine schlechte Mutter hat! Wollen Sie eine neue deutsche Jugend erziehen, dann helfen Sie auch bei der Wohnungsfrage mit, so weit es in Ihren Kräften steht. Und wer hier ist aus dem Juristenstande, jetzt oder nie! Sie haben es nachher immer mit Verbrechern zu tun, mit großen und kleinen. Schneiden Sie lieber allen diesen Übeln die Wurzel ab, helfen Sie nach Kräften mit zu besseren und billigeren Wohnungen! Und wer hier ist aus einem Kreise, woher er sein mag, als Vertreter eines charitativen Instituts oder von eigenen Interessen getrieben, wem es ernst ist mit der Hebung der Familie, der verhelfe unserer deutschen Familie zu besseren und billigeren Kleinwohnungen, jetzt oder nie! (Langanhaltender Beifall.)

Es folgt als letzter Redner D. Friedrich Naumann (Berlin):

Geehrte Versammlung! Von dem Kirchenvater Augustin an geht durch die Jahrhunderte hindurch bis heute — dem einen zum Leid, dem Anderen zur Freude, ein lateinisches Sprichwort: Roma locuta, res finita, Rom hat gesprochen, die Sache ist entschieden! Und ich glaube im Herzen Vieler von Ihnen hat die eben gehörte tiefe und anschauliche Rede tatsächlich entschieden. (Beifall.) Sie hat bei Vielen eine Gemütsentscheidung hervorgerufen, und wir werden nicht vergessen, mit welcher Beweglichkeit und Eindringlichkeit, mit welcher allgemeinen Menschlichkeit in dieser Stunde hier gepredigt worden ist. (Beifall.) Die Nachwirkung dieser Worte allgemeiner Menschlichkeit aus römischem Munde wird auch bei uns bleiben, die wir zur anderen Seite gehören. Und wenn wir etwas wünschen, so ist es dies, daß die Willens- und Gesetzgebungsakte, die aus der Tiefe dieser Gemüts- und Gefühlsbewegungen herauskommen müssen, nun von den patres conscripti in der Mitte des deutschen Reichstags, von denen man sagt, daß sie die Klinke der Gesetzgebung in der Hand haben, mit derselben Folgerichtigkeit im Sinne des Reichswohnungsgesetzes durchgeführt werden, wie die Sache uns hier ergreifend an die Herzen gelegt worden ist. (Beifall.)

Was uns vereint in dieser Frage, das ist die Sorge um die deutsche Familie, eine Sorge, die ergreifend aus den Einzelschilderungen meines geehrten Herrn Vorredners herausgeklungen ist, eine Sorge, die man ebenso haben kann, wenn man die Frage nicht nur in einzelnen Bildern betrachtet, sondern in einem geschichtlichen und allgemeinen Zusammen-

hang übersieht. Und wenn es möglich ist, in dieser überfüllten Wohnung (Heiterkeit) und in nächtlicher Stunde Ihre Aufmerksamkeit noch einige Zeit auf geschichtliche Dinge zu lenken, dann gehen Sie mit mir noch einmal rückwärts, um von der Familie der Vergangenheit zur Familie der Gegenwart zu kommen.

Man spricht von der Erhaltung der Familie wie man von der Erhaltung des Ottoheinrichs-Baus drüben im unvergeßlichen Heidelberg spricht. (Heiterkeit.) Dieses Wort: Wird die Familie erhalten bleiben? ein Wort der Liebe und Ängstlichkeit, ist zugleich ein Wort, welches Rückschlüsse darauf zuläßt, daß die Familie nicht im Zeitalter zunehmender Kräftigung sich befindet. Denn Dinge, die getragen werden durch die Geschichte selbst, durch die Natur der Entwickelung, die von selbst in die Höhe gehen, über deren Erhaltung redet man nicht. Da spricht man viel eher von Einschränkung. Die Dinge, über deren Erhaltung man Kongresse hält, sind Dinge, bei denen man sich fragt, ob sie aus einstigen hohen Schlössern und Festungen vielleicht zu dekorativen Ruinen geworden sind. Und so sehen geschichtlich beobachtende Leute zum Teil schon heute die Familie an, wenn sie sie im Lichte der industriellen Gesamtentwickelung betrachten.

Wie anders war die Familie in den alten Zeiten, wo sie nicht nur ein Aufenthaltsort für Mahlzeiten und Nacht und Kinder, sondern wo die Familie der Inbegriff aller gemeinsamer Arbeit war, wo die Sippschaft nicht nur aus den Eltern, Kindern und den nächsten Verwandten bestand, sondern wo das Wort „Familie" einen großen gemeinsamen arbeitenden Zusammenhang blutverwandter Kreise bezeichnete, der in seinem Acker, seinem Vieh, seinem Gefilde, in seiner Arbeit seine Lebenseinheit hat, sodaß noch Dr. Martin Luther, als er dem einfachen Manne im Katechismus den Glauben erklärte, in aller Naivität jener Zeit neben einander setzte als Gaben, die uns Gott gegeben hat: Kleider und Schuhe, Essen und Trinken, Haus und Hof, Weib und Kind, Acker, Vieh und alle Güter. Das, was wir Familie im engeren Sinne nennen, Weib und Kind, steht hier ganz in der Mitte zwischen Haus und Hof, Acker und Vieh, und die Kinder lernen das heute noch in den Städten wie fernes Ahnen aus der Vorzeit. Diesen alten Begriff von der Familie haben wir noch teilweise in unserer Landwirtschaft, oft verkümmert, aber doch noch zum Teil in unserem Handwerk, im kleinen Geschäftsbetrieb, in dem, was man mit dem vieldeutigen Worte Mittelstand nennt. Hier hängen Arbeit und Familie noch in sich zusammen, wo die Kinder aufwachsen können in und mit der Arbeit, wo die Frau nicht bloß für die Küche da ist, sondern ihren Teil an der Arbeit mit hat, und wo die Organisation der Produktion und die des Konsums im Grunde eine Organisation ist. Diese alte Familie hatte etwas vom Heidelberger Schicksal, denn auf diese Familie kam die Industrie als Trennung der Arbeit von der Heimstätte. Die Industrie ist es, die zuerst den Mann, häufig aber auch die Frau, von der Stätte des gemeinsamen Schlafens und Essens und der Kindererziehung hinweggezogen hat anderswohin. Wir wissen, in wie viel Fällen Beides heute

örtlich weitauseinanderliegt, wir wissen, daß die Familie im Taunus lebt, während der Mann in Frankfurt auf der Arbeit ist, und wie die Welt der Arbeit eine andere Welt geworden ist, als jene Welt dahinten, die heute noch, wie in Erinnerung, die Familie heißt. Und weil die Familie der produktiv schaffenden Lebensarbeit entraten muß, darum ist sie auf ihre Weise ein Zwergbetrieb geworden. Ich rede nicht von den reichen Häusern, wo sie kein Zwergbetrieb geworden ist, ich rede auch nicht von jenen allerärmsten Häusern, wo sie kaum ein Betrieb zu nennen ist, sondern ich rede von allen denen, wo die Frau noch zu Hause waltet und draußen liegt die Arbeit des Mannes, wo in die Seele dieser Frau, die irgendwo drei Treppen hoch eine Zweizimmerwohnung verwaltet und ihre Kinder behütet, sich alles das zurückgezogen hat, was man früher die Familie genannt hat, und wo die Seele dieser Frau die goldene Schale eines alten heiligen Familientrankes, des Familiengeistes, geworden ist. Die Frau, die in früheren Betriebsverhältnissen auf dem Acker und im Stalle, auf der Weide und in der Pflege der Handwerkslehrlinge gewaltet hat als Bäuerin und Meisterin, ist nun in ihre vier Wände hineingedrückt: eine Anzahl Betten, eine Nähmaschine und eine Anzahl Kinder, das ist die Welt geworden, die man heute die Familie nennt und umgoldet mit Traditionen, die vielfach aus einer anderen Zeit herübergekommen sind. Und während früher die Familie ein Wesen für sich war, eine für sich lebende Einheit, türmt man jetzt Familie auf Familie, erste Treppe, zweite Treppe, dritte Treppe, vierte Treppe, die Familie wird ein Massen- und Nummernbegriff. Zwanzig Familien in einem Hause, das ist ein Gedanke, an den die alte Zeit bei dem Wort Familie nie hätte denken können. Und jede dieser Familien kocht für sich, kauft für sich, macht alle ihre kleinen Geschichten für sich, und die Kinder pusseln so dazwischen herum und fragen in ihrem Kinderverstand: Mutter, warum kocht denn die Frau Müller jeden Tag für Müllers und Du für uns? Denn die Kleinen begreifen aus dem Wesen dieser Familie heraus gar nicht mehr, warum das heute noch so sein soll. Und die Mutter sagt: Kind, das verstehst Du nicht. Das kommt aus der alten Zeit, und wir möchten doch nicht dasselbe essen, was die Müllers essen! Das ist der letzte Rest von jenem wilden Familiensinn der Sippe, die auf Leben und Tod Sippe gegen Sippe gekämpft hat. Dieser alte Rest hat sich zurückgezogen in diesen Familienindividualismus, der sagt: wir machen alles um ein klein wenig anders, als diejenigen, die neben und über uns sind! Das Kind hat von seiner Mutter gehört, es ist einmal so und geht dann auf die Treppe und sagt zum Müllerschen Kind: Wir essen aber nicht, was Ihr eßt! Und möglicherweise wird daraus ein Krakehl bis zum Hausbesitzer, der über allen zwanzig Familien der große Familienvater ist.

Die Kinderfrage aber spielt in etlichen Köpfen weiter, und diese Köpfe fragen sich: Ist es eigentlich recht, diese Zwergbetriebe von Konsumtion, von Schlafen und Essen in einem Zeitalter des Groß-

betriebs aufrecht zu erhalten? Und es gibt Menschen genug, die den Kontrast empfinden zwischen dem Wechsen des Großbetriebes in der Produktion und der Erhaltung des absoluten Kleinbetriebs in der häuslichen Konsumtion. Gedanken über Familie und Wohnung müssen, wenn sie tief und gründlich gedacht sein wollen, bis in diese Ecken hinein leuchten. Wir müssen einmal fragen, warum soll denn die Familie erhalten bleiben? Warum wollen wir diesen Trieb zum Großbetrieb im Konsum nicht flott seines Weges gehen lassen? Warum nicht? Weil an diesem Punkt uns die Fortpflanzung des Volkes zu hängen scheint, weil an der Erhaltung dieser einzelnen Zellen im Gesamtkörper die Zukunft des Kindes im Volke hängt, und weil ein Volk, das diese Zellen verkümmern läßt, ein unfruchtbares und geschichtsloses Volk werden muß. Um unserer nationalen Zukunft willen, um nicht die letzten zu sein auf der Erde, darum müssen wir die Familie erhalten, mögen wir auch mitten im industriellen Zeitalter die größten Schwierigkeiten haben, um diesen Gedanken in der Praxis durchzuführen. In dem Wort Familie liegt also für uns im letzten Grunde das Wort Kind und Volkswachstum und Kindererziehung. Die Familie ist klein geworden, sterben aber darf sie nicht.

Was braucht sie aber, daß sie leben kann? Platz braucht sie, daß sie leben kann! Eine der größten Ursachen, warum die Familie so verkümmert, warum die Seelen der Frauen so matt geworden sind, warum die Kinder überhaupt nicht mehr wissen, weshalb sie hier sind oder drüben, warum kein Familienbewußtsein, kein Familiensinn und keine Familienseele mehr bleibt, ist, weil man diese klein gewordene Familie nun auch in zu enge Räume hineingesetzt hat, wie in die kleinen Käfige Vögel auf Vögel, und die zwitschern nun durcheinander, daß niemand mehr sein eigen Wort versteht. Wer die Familie erhalten will, muß Raum geben für die Familie und für die Kinder. Die Wohnungsfrage heißt: Macht Platz für die Kinder! Denn sehen Sie, schon bei der ersten Überlegung der Eheleute, ob man Gott bitten will um ein weiteres Kind, spielt die Frage eine Rolle: Haben wir Platz für das weitere Kind? Und haben wir Geld, um den Raum zu bezahlen? Und wenn wir in der „Grundbesitzer-Zeitung" lesen, daß sich die Preise erfreulich hochgehalten haben, so hören wir das Gespräch der Ehegatten: Es geht wohl doch nicht! Erfreuliches Hochhalten der Preise heißt auf der anderen Seite Niederhaltung des Lebens. (Zustimmung). So geht die Vorfrage des menschlichen Lebens mit der Frage der Wohnung zusammen. Und die nächste Frage heißt: Wenn das Kindlein da wäre, es ist ein Esser mehr! Ach Mann, Du wirst es machen können, Du bist ja so gut und fleißig. Und der Mann sagt: Ja, ich habe meine Einnahme, aber wir sind wieder gesteigert worden! Das bedeutet eine Verengung des Lebensspielraums für die, die da sind, und die da kommen wollen. Und allemal wenn es heißt: „Ich sehe mich unter den obwaltenden Umständen genötigt, eine kleine Erhöhung der Miete eintreten zu lassen", wird es auf der anderen

Seite heißen: „Ich sehe mich unter den obwaltenden Umständen genötigt, eine kleine Verminderung des Lebens eintreten zu lassen." Diese Kehrseite der Sache muß vom Volke begriffen werden, damit man den Eifer bekommt, der zur Tatkraft führt. Und wenn die Kinder wachsen, werden sie in Räumen erzogen, die eng und klein sind, und ich möchte ein wenig frei reden können über das Wort „das Kind und der Raum," ganz einfach darüber, was es für ein Kind ausmacht, daß es Raum hat in seiner Jugend. Es sind hier in diesem Saale gewiß viele Menschen, deren Jugend nicht in engen städtischen Straßen verbracht wurde, deren Jugend irgendwo draußen war, wo es Platz gegeben hat, wo es weite Korridore gab, oder einen Boden unter dem Dach, wo sie den Garten frei für sich hatten. Das heißt Kindheit haben, Platz haben für das junge Leben. Wie aber geht es mit den Kindern, die haufenweise in diesen Städten wohnen? Da heißt es: Wo soll ich das hin tun, Mutter, und wo soll ich meine Schularbeiten machen? Und die Mutter sagt: Warte eiin bischen, bis der Karl fertig ist, zusammen könnt ihr sie nicht machen, es ist kein Platz da! Und endlich: Kinder stoßt nicht an, paßt auf, es ist kein Platz da! Dieses Gefühl der Engigkeit wird von Stube zu Stube langsam in die Menschen hineingebracht. Das werden deshalb keine schlechten Menschen, oft werden sie sehr brave Menschen, aber es werden Menschen ohne Weite, ohne Sinn für etwas Eigenes, Freies, Größeres. Es werden Menschen, bei denen man sich fragt: Herrgott, warum sind eigentlich so viele ähnliche Menschen auf der Welt? Das sind Menschen, die zusammengepreßt von der Wucht der Bodenrente ohne Platz aufgewachsen sind in ihrer Jugend, und diese Engigkeit ihr Lebtag nicht loswerden können.

Und dann das Wort „Heimat und Kind!" Wir, die wir älter geworden und mit der Bahn hin und her zu fahren gewöhnt sind, können an jedem Ort aushalten, und wenn es eben nicht Frankfurt ist, was ja immer das beste wäre (Heiterkeit), so ist es ein anderer Ort. Aber das können Sie von der Kindesseele niemals sagen. Denn eine gewisse Stetigkeit des ersten Einlebens gehört zu den Vorbedingungen des Charakters und der Innerlichkeit. Ein Volk von Charakter und Religiosität wächst nicht auf bei dem ewigen Hin- und Hergeschiebe, bei der ewigen Flucht vor dem Hausbesitzer. Wo immer geflohen wird, wo es heißt „Raus da, aus dem Haus da", wo immer ein anderer Fleck gesucht werden muß, und die Kinder mitgeschleppt werden von einem zum anderen, was bleibt von solcher Kindheit an innerer Erinnerung und Festigkeit?

Und darum liegt es weit über allen Konfessionsfragen draußen, es gehört zu den allgemeinen Menschheitsfragen der neueren Großstädte und ihrer Kultur, ob wir Platz schaffen können für die Frau und die Kinder. Wenn uns das nicht gelingt, dann tötet diese Kultur sich in sich selbst, indem sie ihren eigenen Nachwuchs aufzehrt. Wenn das nun ein Fatum wäre, ein Schicksal, dem niemand

entrinnen kann, dann müßte man auch dieses Schicksal kommen sehen, wie einst Diocletian, der Römer, den Untergang des römischen Reichs sehend, noch alles tat, was er tun konnte, um ihn aufzuhalten, und sich niederlegte mit dem Bewußtsein, es nützt doch nichts mehr. Wenn es ein Fatum wäre, dann wäre es so. Aber noch gibt es in dieser Entwickelung Dinge, die keine Naturnotwendigkeit sind, die, der Geschichte entstammend, heute als Willkür empfunden werden. Dahin gehört die gewaltige Steigerung der Bodenrente in Privathänden, die wir in Deutschland empfinden, wie kaum in einem anderen Lande. Lassen Sie sich erzählen von dem Regierungsrat Kolb, wie er in Chicago billiger wohnte, ebenso, wie man in London billiger wohnt! Wir haben die Bodenrente mit unserer Hypothekengesetzgebung, unseren Bodenspekulanten und unseren Grundbesitzervereinen auf eine Höhe gebracht, daß sie zu einer Lebensfrage des deutschen Volkes geworden ist. Möchten wir den Ernst dieses Kongresses dazu verwenden, damit die Bedeutung dieser Frage wirklich einmal erkannt wird. Wenn die Statistik von Charlottenburg zeigt, wie dort jeder Neugeborene und jeder neu Zugewanderte den Bodenwert um M. 2500 vermehrt, wie der neugekommene Mensch kapitalisiert vorliegt in der Steigerung der Werte von Jahrzehnt zu Jahrzehnt, so sehen wir da eine Nebenfolge des ganzen Systems. Je mehr Menschen, desto höhere Preise. Jeder Mensch wird tributpflichtig geboren. Wir haben die alten Zeiten der Frohndienste nicht mehr, heute sieht alles viel feiner, viel glatter aus. Das neugeborene Kind ist tributpflichtig, weil es die Masse vermehrt, und die vermehrte Masse erhöht den Wert des Bodens. Diesen Gedanken zu erfassen, das allein schon ist wert, daß wir über die Wohnungsfrage geredet haben. Sie haben in den Zeitungen die Verhandlungen dieser zwei Tage gelesen und werden gefunden haben, daß vieles hin und her gesprochen worden ist in Kampf und Freundschaft, daß aber neue Wege noch nicht einheitlich gefunden sind. Die Fragen, was der Staat, was die Gemeinden, die Stiftungen, die Mietervereine zu tun haben, was jeder Stelle obliegt, müssen noch weiter bearbeitet werden, und auf diesen ersten Wohnungskongreß müssen weitere folgen. Mit dieser ersten Tagung ist noch wenig getan, aber schon, daß dieser erste Weckruf kam, das ist gut, und dafür danken wir denen, die uns zu diesem Kongreß hierhergeladen haben, damit eine Hauptfrage des deutschen Volkes in uns lebendig wird: Die Frage nach der Wohnung! (Langanhaltender Beifall.)

Vorsitzender: Gestatten Sie mir nach diesen Worten, die Sie gewiß alle auf das tiefste bewegt haben, den Herren Referenten unseren wärmsten Dank auszusprechen. Der heutige Abend wird ein denkwürdiger Abend in der Geschichte der Wohnungsreform sein. Und nach solchen Bewegungen werden wir weitere Erfolge bestimmt erhoffen dürfen. Damit erkläre ich die Versammlung für geschlossen.

Schluß der Sitzung nach 12 Uhr.

Wohnungsfrage, Wohnungsreform und die wirtschaftlichen Momente.

Dr. Ph. Stein (Frankfurt a. M.): Mein Thema hat zum Ziele, die Zusammenhänge zwischen Wirtschaftsleben und Wohnungsfrage und Wohnungsreform festzustellen. Die Wohnungsfrage ist aber nicht bloß ein volkswirtschaftliches Problem, um sie tobt vielmehr der Kampf der Parteien. Schwer ist es, und zwar in gleicher Weise für den Redner wie für den Zuhörer, mitten im Kampfgewühl die kühle Stimmung volkswirtschaftlicher Betrachtung zu gewinnen und zu bewahren. Doppelt notwendig ist daher, klar über Ziel und Grenzen der Aufgaben zu sein und scharf die verschiedenen Methoden auseinander zu halten. Bei den Betrachtungen der volkswirtschaftlichen Voraussetzungen der Wohnungsfrage und Wohnungsreform müssen wir uns der Methoden der Ökonomie bedienen und die Rücksichten auf das sozial Wünschenswerte oder Erhoffte bei Seite lassen. Das gegenseitige Anklagen, das Suchen nach Schuld und nach Schuldigen hat gerade auch in der Wohnungsfrage weder in Theorie noch in Praxis den geringsten Fortschritt gebracht, hat vielmehr durch seltsame Gruppierung der Kämpfenden das gemeinsame Arbeiten der in ihrer Tätigkeit auseinander angewiesenen Personen aufgehalten. Soziale Ansicht und sozialpolitische Absicht haben häufig die wirtschaftliche Einsicht beeinträchtigt. Diese Beschränkung in der Methode heißt nicht, auf sozialpolitische Absichten verzichten. Durch die Scheidung der Aufgaben und Methoden soll vielmehr gerade die sichere wirtschaftliche Grundlage für das Reformwerk geschaffen werden.

Die allgemeinen wirtschaftlichen Voraussetzungen der Wohnungsfrage liegen offen zu Tage und sind schon genugsam erörtert worden. In dem einen: Wachstum der Menschenzahl lassen sie sich zusammenfassen, und dieses eine ist der Ausdruck der verschiedensten, fördernd oder hemmend, sich verbindenden oder durchkreuzenden Einflüsse aus der wirtschaftlichen und politischen Entwicklung und Stellung eines Volkes im allgemeinen wie in deren örtlichen Ausprägung. Jedes Wirtschaftssystem hat so seine Wohnungsfrage, jedes hat eigenartige Versuche ihrer Lösung gezeitigt. Die Wohnungsfrage ist keine moderne Frage, nicht dieses oder jenes Moment unseres modernen Wirtschaftslebens hat die oder unsere Wohnungsfrage entstehen lassen, sie haben nur an der Bildung des Charakters unserer Wohnungsfrage durch Bildung neuer Linien, durch Milderung oder Verschärfung anderer beigetragen. Das Wachstum der Bevölkerung gibt nur den einen Anlaß zum Entstehen der Wohnungsfrage, daß sie ins Leben trete, muß dazu kommen: die Unzulänglichkeit der regelmäßigen Faktoren des wirtschaftlichen Systems, das Wohnbedürfnis im Verhält-

nis zu dem Wachstum der Menschenzahl und zu den sich wandelnden und steigenden Wohnansprüchen genügend zu befriedigen.

Daß innerhalb unseres Wirtschaftssystems eine Wohnungsfrage bestehe, wird von keinem bestritten, der Streit dreht sich um das Maß und die Ursache der Unzulänglichkeit der Wohnungsversorgung und den Umfang und Inhalt des Reformwerkes. In den Kämpfen um die Wohnungsfrage sind seit über einem Menschenalter — es ist eine Selbsttäuschung, wenn wir glauben, die uns vorhergegangene Generation habe keinen Sinn für ihre Erkenntnis, kein Talent für ihre Lösung gehabt, ich weise nur auf Engel und Sax, auf Huber, Gneist und Faucher auf Engels und Schäffle hin, — in verwirrendem Gedränge eine Anzahl von Erklärungen der Ursachen der Wohnungsfrage wie von Reformvorschlägen gemacht worden, wobei die älteren Theoretiker und Praktiker keineswegs als die weniger Sachkundigen auftraten. Je nach der Art der Erklärung hat man die Wohnungsfrage als Lohnfrage, oder als Bodenfrage, oder als Baukostenfrage, insonderheit als Baukreditfrage, oder von seiten der Hausbesitzer als Folge der Bedürfnislosigkeit, oder als Ergebnis von schlechten Eigenschaften der Mieter angesehen, die Wohnungsfrage ist nach ihnen eine Frage der Wohnungsbenutzung. So zahlreich die Wege, so ausgefahren sind die Geleise auf ihnen, und, will man nicht rettungslos zu den immer und immer wieder festgestellten Zielen kommen, so muß man von Anfang an die Frage anders stellen.

In zwei Richtungen hat man die Ziele zu suchen, einmal in der Feststellung der Ursachen des Wachstums der Menschenzahl, zum andern in der Erforschung der Leistungen und der Leistungsfähigkeit des auf die Wohnungsversorgung gerichteten Komplexes von Wirtschaftstätigkeiten. Diesen Zielen der ökonomischen Forschung entsprechen die Ziele der Wohnungsreform, entweder erstreckt sie sich in der Richtung, das Bevölkerungswachstum zu regeln, oder sie nimmt das Bevölkerungswachstum als eine gegebene Tatsache zur Grundlage und erstrebt eine ausreichende Befriedigung des steigenden Wohnbedürfnisses.

Die in der ersten Richtung liegenden praktischen Ziele, Regelung des Zuflusses und Abflusses der Bevölkerung durch Gesetz (Modifizierung oder Einschränkung der Freizügigkeit) oder durch Verwaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit einer Umgestaltung der wirtschaftlichen Grundlagen der Ansiedelung seien hier nur erwähnt, sie zu verfolgen, würde jedoch allzu weit von den nächsten wissenschaftlichen wie praktischen Interessen abführen, zum Teil sind sie reine Doktorfragen.

In meinem Referat für den letzten Internationalen Wohnungskongreß habe ich an der Hand der Frankfurter Baustatistik den Satz aufgestellt: Gerade in den Zeiten wirtschaftlichen Aufschwungs mit steigendem Wohnungsbedarf versagt das Wohnungsbauunternehmertum. Die Löhne stehen hoch, Materialien und Geld sind teuer. Die Bautätigkeit stockt in der Zeit, da sie ihre Aufgabe recht erfüllen sollte. Die Krisenjahre mußten die Probe auf dies Exempel bringen. War es richtig gesehen, so mußten sie eine Steigerung der Wohnungsbautätigkeit zeigen. Nunmehr liegen zahlreiche Bau- und Wohnungsstatistiken für die Jahre der Hoch-

konjunktur und der Krisis vor, und sie zeigen, in der Mehrzahl, nicht alle und das gibt, wie sich noch zeigen wird, besonders wertvolle Erkenntnismittel, daß die Krisis nicht auch in der Wohnungsbautätigkeit eingetreten ist, sondern daß diese sich vielmehr unter dem allgemeinen Rückgang üppig entfaltete — ein Widerspruch, der deutlich und zwingend den Blick für die Eigenartigkeit der Bautätigkeit erschließt für den wenigstens, der seine Theorien nach den Tatsachen der Wirklichkeit gestaltet und nicht diese seiner Theorie zuliebe meistern will.

In Berlin, Frankfurt, in der großen Mehrzahl der deutschen Großstädte sehen wir mehr oder weniger deutlich das gleiche Bild: Im Gegensatz zu dem allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungsgang nimmt die Wohnungsbautätigkeit in den Zeiten der Hochkonjunktur ab, der Prozentsatz der leerstehenden Wohnungen fällt von Jahr zu Jahr bis unter die Grenze des Normalsatzes. In der Krisis dagegen wird die Wohnungsbautätigkeit rege und reger, der Normalsatz der leerstehenden Wohnungen wird erreicht, bald überschritten. An Stelle des Wohnungsmangels tritt Wohnungsüberfluß, und schon melden verschiedene Städte ein Sinken der Mieten, allgemein oder für einzelne Wohnungsklassen, hier für größere, dort für kleinere Wohnungen, die Häuser- und Bodenpreise bleiben stehen, bröckeln ab, fallen schließlich. Wie „verkehrt" gleichsam sich die Entwicklung der Bautätigkeit vollzieht, dafür bietet die Tatsache, daß der so umsichtig geleitete Maurerverband in Berlin in der allgemeinen Krisenzeit die glückliche Stunde für eine erfolgreiche Lohnbewegung gekommen glaubte, einen deutlicheren Beleg als manche Zahlenreihe. Was in den Jahren der Hochkonjunktur nicht zu erlangen gewesen, das hoffte man in der Krisenzeit zu erreichen. In einem Flugblatt vom Sommer 1902 sagt er: Wir stehen in einer blühenden Konjunktur, es besteht deshalb die Möglichkeit, die Forderung, die wir schon im Herbste 1900 unsern Arbeitgebern unterbreiteten, jetzt von neuem zu stellen, die Konjunktur, das Nichtvorhandensein der nötigen Arbeitskräfte zwingt sie, den Lohn zu erhöhen.

Schon in dem Wechsel der Konjunktur zu Anfang der 70er Jahre läßt sich — für Berlin liegen Zahlen vor — die seltsame Tatsache feststellen, daß die Wohnungsproduktion bei Steigen der Wohnungsnachfrage versagt, bei deren Sinken dagegen wächst, sie einholt und schließlich auch überholt. Aus diesem widerspruchsvollen Verlauf ergibt sich der Gegensatz in der Bewertung des Funktionierens des Baugewerbes. Grenzt man die Untersuchungsperiode mit den Jahren der industriellen Hochkonjunktur ab, so fällt das Urteil zu Ungunsten des Baugewerbes aus, läßt man sie dagegen in der Krisis abbrechen, so kommt man zu dem scheinbar befriedigenden Ergebnis, daß die Bautätigkeit der Nachfrage entspricht. Weder das eine noch das andere Werturteil besagt jedoch etwas über die Ursachen wie über die wirtschaftlichen und sozialen Folgen dieses dem allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungsgang entgegengesetzten Verlaufs der Wohnungsproduktion. Über der Feststellung der, wenn auch verspäteten, Bedarfsbefriedigung übersieht man leicht die in diesem Fall besonders gewichtigen Wirkungen der Verspätung der Bedarfsbefriedigung.

Für die Ermittelung der Ursachen bieten sich uns zwei wichtige Erscheinungen. Einmal nimmt nicht die gesamte Bautätigkeit diesen Verlauf, die Produktion von gewerblichen Gebäuden und Geschäftshäusern folgt der industriellen Entwicklung in ihrem Aufstieg und ihrem Fall.

Zum andern verläuft in einigen Städten die Wohnungsproduktion parallel zur allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, im letzten Jahrzehnt sind die Musterbeispiele hierfür Dresden und München. Ihnen sind eigentümlich: umfangreiche und wachsende Wohnungsherstellung in den Zeiten der industriellen Hochkonjunktur, rapide Abnahme der Wohnungsbautätigkeit mit Eintritt der Krisis, Baukrach und Bodenkrach mit allen seinen Merkmalen, Überzahl an leerstehenden Wohnungen, Rückgang von Häuser- und Bodenpreisen, Anwachsen der Zahl der Subhastationen, Konkurse 2c. und schließlich Bau von Häusern aus Verzweiflung, nur um die erdrückende Last des Baulandbesitzes abzuwälzen, d. h. auf die Bauhandwerker. Aus der Vergleichung der entgegengesetzt verlaufenden Entwicklungsreihen lassen sich mit den Ursachen für den eigenartigen Entwicklungsgang im einzelnen Fall die allgemeinen Voraussetzungen der Wohnungsproduktion feststellen. Den Städten Dresden und München will ich als typische Vertreterin der entgegengesetzten Entwicklung Berlin gegenüberstellen. Für Berlin haben wir in dem Verein der Berliner Grundstücksmakler einen sachkundigen Berichterstatter, seine Jahresberichte geben in knappen Rahmen eine umfassende Übersicht über den Jahresverlauf der Bautätigkeit. Goldschmidt hat diese Berichte schon für seinen Beitrag zur Krisenenquete „Das Baugewerbe und die Krisis" benutzt. Nach diesen Berichten hörte 1897 die rückgängige Bewegung der Mieten auf, es herrschte flotte Bautätigkeit, dem entsprach im ersten Quartal ein flottes Hypothekengeschäft, das aber alsbald infolge erschwerten Absatzes der $3^1/_2$%igen Pfandbriefe erlahmte.

1898 bewirkten die von der Industrie und der Spekulation dem Anlagemarkt entzogenen Kapitalien bereits im 1. Semester eine solche Stockung im Pfandbriefabsatz, daß die Hypothekenbanken behindert waren, die Tätigkeit im vollen Umfang zu entfalten. Sie sahen sich veranlaßt, ihre eigenen Pfandbriefe zurückzukaufen. Die hierzu erforderlichen größeren Summen wurden dem Darlehnsgeschäft entzogen. Die Sparkassen 2c. erhöhten die Zinssätze. Miethäuser wurden weniger gebaut, Wohnungsnot in Aussicht, dagegen entstanden viele Waren- und Geschäftshäuser in der Stadt, infolgedessen war die Bautätigkeit günstig.

1899. Industrie und Handel werden immer geldbedürftiger. Die umfangreichen Emissionen entziehen dem Baumarkte große Kapitalien. Dazu kam, daß diejenigen, welche Hypotheken erwerben wollten, häufig davon Abstand nehmen mußten, weil die gesunkenen Kurse der Rentenpapiere deren Veräußerung nicht zuließen. Zeitweise herrschte infolgedessen vollkommener Stillstand, die Unterbringung von II. Hypotheken war mit besonderen Schwierigkeiten verknüpft. Trotz hoher Baugelderzinsen, hoher Baustellenpreise und erhöhter Lohnsätze rege Bautätigkeit, aber, wie die Zahl der leerstehenden Wohnungen zeigt (1. Januar 1899 8446, 1. Januar 1900 3230), nur für die Herstellung gewerblicher Gebäude.

1900. Anfänglich bessere Gestaltung des Hypothekenverkehrs, durch den Zusammenbruch der Spielhagenbanken völliger Stillstand. II. Hypotheken nur schwer zu haben. Zahl der leerstehenden Wohnungen 1. Januar 1901 1761.

1901. Anfänglich Geschäftsstille, im Frühjahr tritt aber Besserung ein, vom Herbst an werden einige Banken recht geschäftslustig, reichliches Angebot von Privatkapitalien stellt sich ein. Zahl der leerstehenden Wohnungen 1. Januar 1902 2584.

1902. Die $3^1/_2$ prozentigen Pfandbriefe stehen noch unter pari, Hypothekenbanken müssen daher mit ihren Zinssätzen über 4% bleiben, jedoch bieten andere Institute (Lebens-Versicherungsgesellschaften und Private) billigeres Geld an. Zahl der leerstehenden Wohnungen 1. Januar 1903 4529. 1904 5436.

Die Entwicklung der Zinssätze zeigt folgende Tafel:

Zinssätze	1897 1. 2. Semester	1898 1. 2. Semester	1899 1. 2. Semester	1900 1. 2. Semester	1901 1. 2. Semester	1902 1. 2. Semester
für 1. Hypotheken von Stiftungen, Versicherungs Gesellschaften u. Privaten	3³/₈—3⁷/₈	3³/₄—4¹/₂ 4¹/₄—4¹/₂	3⁷/₈—4 2 Sem.	4—4¹/₂ 2 Sem.	4¹/₂—4	3³/₈—3⁷/₈
von Hypothekenbanken . .	3⁷/₈—4 3⁷/₈—4¹/₄		4¹/₂—4¹/₂	4¹/₄—4¹/₂	—	4¹/—4¹/₄
für Baugelder	5	5¹/₂—7	6—6¹/₂	6—6¹/₂	6¹/₂—5	4¹/₂—5
für Bankprovisionen . . .	1	1—2	1—2	1¹/₂—2¹/₂	1—1¹/₂	—
für 2. Hypotheken . . .	4¹/₂—4³/₄	4¹/₄—5	4¹/₂—4³/₄	5—6	6—5	4¹/₂—5

Für München haben wir eine gute Darstellung der Entwicklung der Bautätigkeit in den Beiträgen von Maas zu der Krisenenquete des Vereins für Sozialpolitik.

Vorangestellt seien einige Zahlenreihen, die eine rasche Übersicht gewähren.

	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903
Zahl der neuhergestellten Wohnungen	3332	3630	3829	4750	6579	5234	4229	3394
Zahl der Zwangsversteigerungen in bebauten Grundstücken	103	77	46	57	120	206	314	392
in unbebauten Grundstücken	10	14	17	18	66	97		230
Zahl der im Baugewerbe beschäftigten Arbeiter			5900	6170	6720	6150		

Es standen leer 1900 5% sämtlicher Wohnungen (in Schwabing 11,2 %) von den Vierzimmerwohnungen standen leer 20%, von den Fünfzimmerwohnungen 22,5%, von den Sechszimmerwohnungen 18,9%.

S. 369 ff. sagt Maas: „Anlaß zu der regen Bautätigkeit gab die Terrainspekulation. Eine Terrainspekulation, die so übertrieben wurde, daß sie an ähnliche Verhältnisse in Berlin während der Gründerzeit erinnert." „Nachdem 1891 die erste Terraingesellschaft gegründet war, folgten in den Jahren 1897—1900 deren 14 mit einem Kapital von 50 Millionen Mark, das ganze Terrain stundenweit im Umkreis von München wurde erworben und mittels großen Tafeln als Baugründe bezeichnet." „Jahrzehnte mußten vergehen bis die Terrains, die sich in dem Besitz der Terraingesellschaften befinden, tatsächlich zu Bauplätzen werden könnten. Hier war natürlich ein Rückschlag zu erwarten. Es kam die Zahlungsstockung eines Großspekulanten und ihr folgte ein kolossaler Rückgang der Terrainwerte (zugleich, wie Maas hätte hinzufügen sollen, ein starker Rückgang der Bautätigkeit). Da die Terrainspekulanten unbedingt als Anregung eine große Bautätigkeit brauchten, wurden die Geldmittel, die anderwärts für den Spekulationsbau mangelten, beschafft, auch zeigte sich das Privatpublikum dem Beleihungsgeschäft nicht so zurückhaltend. So konnte mit der Hochkonjunktur in der Industrie eine gute und lohnende Tätigkeit des Baugewerbes parallel gehen" und mit der Krisis in der Industrie, fahren wir fort, der Baukrach.

Die Münchener Terraingesellschaften gaben nicht bloß den Baulustigen im reichen Maße Baugeld, sie wollen nicht bloß durch die Errichtung von Häusern das Augenmerk der Bauspekulanten auf ihr Gelände richten, sie wollten Schulen schaffen, sie setzen sich mit Staat und Beamtenschaft wegen Bildung von Baugenossenschaften in Verbindung. Man lese einmal die verlockenden Schilderungen in einer Flugschrift der Münchener Terraingesellschaft „Westend", die zur Gründung einer neuen

Beamten-Baugenossenschaft für den Vorort Laim Stimmung machen soll. Sie stellten Mieten in Aussicht von 21—25 M. monatlich für 3 Zimmerwohnungen, 34 M. für 4 Zimmerwohnungen und 43 M. für 5 Zimmerwohnungen. Sie schlagen die Gründung eines Konsumvereins vor, den sie durch unentgeltliche Überlassung von Räumlichkeiten und durch Eröffnung billigen Kredits zu unterstützen versprechen. Aus seinen Überschüssen soll die Amortisation der Häuser erfolgen. Sie verlangen nichts weiter, als daß der einzelne Genosse 1000 M. einzahle, für die ihm aber $3\frac{1}{2}$% Zins garantiert werden. Die Gesellschaft erbietet sich sogar denen, die den Betrag nicht aufzubringen vermögen, ihn gegen 5% Zinsen vorzustrecken. Ganz offen setzt sie die Grundlage ihres Anerbietens auseinander. „Wir tun dies alles, nicht um einen verschleierten Gewinn zu erzielen, sondern um einen Teil unseres großen Terrains tunlichst schnell zu besiedeln, weil dann unsere übrigen Gründe einen weit höheren Wert erhalten. Auf diese Weise kommen wir zu unserer Rechnung, während jene, die sich zuerst ansiedeln, unsere Mitunternehmer sind, als solche unter außerordentlich günstigen Verhältnissen zu Anwesen kommen."

1899 machen sich schon die allerersten Anzeichen eines Rückganges bemerkbar. Das Geld wird teuer, die Hypothekenbanken müssen zur Ausgabe von 4 prozentigen Pfandbriefen schreiten und erhöhen infolgedessen den Zinsfuß auf $4\frac{1}{2}$%. Noch wichtiger für die Erhöhung des Zinsfußes war die Einschränkung in der Gewährung von Darlehen besonders in der Hergabe von II. Hypotheken. Das Hypothekengesetz von 1899 mit seiner Beschränkung des Darlensgeschäftes traf die Bauspekulation stark und indirekt auch die Terraingesellschaften, die den Bauunternehmer in der Regel schon mit Baugeldern unter die Arme greifen mußten, durch die Erhöhung des Risikos. Die Folgen eines vorsichtigeren Betriebes des Darlehnsgeschäftes äußerten sich umso schroffer, als in München wie auch sonst der Bau von Massenmiethäusern fast ausschließlich in der Hand wilder Bauspekulanten lag. „Potente Baumeister und Architekten beteiligten sich an dieser rein spekulativen Art des Baugeschäftes verhältnismäßig wenig, sondern überlassen sie den Bauspekulanten." (Maas).

In die durch die Zurückhaltung der Hypothekenbanken geschaffene Lücke traten nun auch die privaten Geldgeber nicht mehr ein. „Sie ziehen es vor, die Geschäfte ganz zu unterlassen, in denen sie mit großen Summen als II. Hypothekengläubiger den Hypothekenbanken die I. Hypotheken garantieren mußten." (Maas.) Dasselbe Bild tritt uns in den Geschäftsberichten der Münchener Terraingesellschaften entgegen; aus den Berichten der Helmannschen Immobilien-Gesellschaft seien ein paar Stellen angeführt:

1897 mit 3000000 M. Kapital gegründet, das später auf 6000000 M. erhöht wurde, gehört sie zu den wenigen Terraingesellschaften, die Gewinn aufzuweisen haben. 1897 hatte sie 60000 M. Gewinn gemacht, 1898 867000 M. und 1899 gar 1131000 M., wenngleich in dem größeren Teil des Jahres das Geschäft unter den Wirkungen des knappen Geldstandes und der von den Hypothekenbanken bei Beleihungen geübten Zurückhaltung ein schleppenden Gang nahm. 1900 betrug der Gewinn 1727000 M. „Die seitens der Hypothekenbanken geübte Zurückhaltung in der Beleihung von Grundstücken bewirkte eine

fühlbare Abnahme der Bautätigkeit, da mancher solide Bauunternehmer eine vorübergehende Untätigkeit dem Risiko vorzog, welches die Schwierigkeiten bei der Umwandlung schwebender Bauschulden in konsolidierte Darlehen für Ruf und Vermögen der Unternehmer herbeiführen konnten." 1901 Gewinn 2 101 000 Mark. „Allgemeine Entmutigung und Unternehmungsunlust." „Das befriedigende Jahresergebnis verdanken wir der Tatsache, daß wir unseren Terrainbesitz seinerzeit durchgehends zu Preisen erwarben, die uns bei der heutigen Marktlage den Absatz unter kulanten, für die Käufer vorteilverheißenden Bedingungen ermöglichen." 1902 Gewinn 42 963 M. „Unsere früheren Verkäufe haben sich auch unter dem Druck der ungünstigen Verhältnisse als normal nud solvent erwiesen. Wir sind an keiner Subhastation beteiligt, dagegen konnte der Absatz und dementsprechend der Gewinn nur ein minimaler sein. Alle Anzeichen sprechen dafür, daß sich in der Lage der wirtschaftlichen Verhältnisse und ihrer Beurteilung ein günstiger Umschwung zu vollziehen beginnt. Im nächsten Jahre zeigt ein Verlust von 143 814 M. deutlicher als lange Ausführungen, daß diese Hoffnungen trügerische gewesen sind. Die Krisis hat sich noch verstärkt, der Umsatz ist unbedeutend. Die allgemein ungünstige Lage gebot uns Rücksichtnahme auf einzelne Kunden. Wir räumten denselben die nachgesuchten Stundungen fälliger Kapitalien ein."

Wie in München, so fand auch in Dresden — ich folge hierbei im wesentlichen der Darstellung Hechts in seinem Beitrag zu der Krisenenquete — die Bauspekulation zur Zeit der Hochkonjunktur der Industrie wenn auch nicht billige, so doch bereitwillige Geldgeber. Vor allem wandte sich eine Bank, die Spar- und Vorschußbank, dem Baugeldkreditgeschäft zu. An sie schlossen sich andere Institute und private Kapitalisten an. Man gab Baugeld zu hohen Bedingungen, aber ohne genügende Sicherheit, „der Aufschwung, die leichte Vermietbarkeit der Wohnungen, die steigende Tendenz für den Grundbesitz zeitigte Bauspekulanten in allen Kreisen der Bevölkerung. Die Bauspekulanten konnten hoffen, daß sie ihre Bauten leicht los werden" „die Bauunternehmer erhielten soviel Baugeld als der Bau kostete auf Grund von Taxen, die den gewöhnlichen Beleihungswert zweifach überstiegen." Bauhandwerker und Lieferanten gaben überdies Kredit, indem sie sich denselben Illusionen hingaben, wie die Bauunternehmer. Bis eines schlimmen Tages diese stolzen Gebäude sich als Luftschlösser erweisen. Die Spar- und Vorschußbank bricht zusammen. Der Baukrach beginnt, ihn verstärkt die industrielle Krisis, die gerade Dresden hart trifft, der Zuzug stockt, Konkurs folgt auf Konkurs und schließlich werfen sich die unglückseligen Baulandbesitzer, um den Druck der Zinsenlast von sich abzuwerfen, mit verzweifelter Energie auf den Häuserbau. Ein Zustand, den Gneist einst auf dem Wiener Kongreß deutscher Volkswirte von 1872 als das natürliche und erwünschte Ergebnis freier Bodenspekulation hingestellt hat. „Es beginnt also die wirkliche Abhülfe der Wohnungsnot mit dem Aufblühen der Baugenossenschaften, die Realisierung erfolgt nicht mit der Blüte, sondern mit dem beginnenden Ruin der Baugesellschaften . . . wo die Baugesellschaften, um nicht ihr ganzes Kapital zu entwerten, zur Massenproduktion von Häusern selbst schreiten müssen, . . . die Spekulanten verrechnen sich und müssen sich verrechnen und wenn sie nicht mit Null abschließen wollen, so sind sie genötigt . . . massenhaft selbst zu bauen und massenhaft dem Publikum die Häuser anzubieten." Daß diese theoretische Konstruktion sich wirklich vollzieht, wenngleich in erheblich geringerem Um-

fang als Gneist es angenommen, zeigt die Tatsache, daß in München ein Teil der Terraingesellschaften in den Krisenjahren, die auch für sie Krisenjahre waren, zur Erschließung ihres Geländes zum Bau von Häusern übergingen. Für Dresden bringt der Jahresbericht für 1903 der Dresdener Baugesellschaft, einer — nebenbei bemerkt — der nicht allzuvielen finanziell günstig arbeitenden Baugesellschaften einen weiteren Beleg in der folgenden Mitteilung „die schlimmen Folgen der früher übermäßig betriebenen Spekulation in Bauland sind noch stärker als in den vorvergangenen Jahren in Erscheinung getreten. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen hat sich wesentlich erhöht. Das vermehrte Angebot drückt auf die Mietpreise und die Verminderung der Rentabilität zieht den Rückgang der Grundstückswerte nach sich. In vielen Fällen reichen die eingehenden Mietzinsen nicht einmal zur entsprechenden Verzinsung der Baukosten aus. Ungeachtet dessen war die Bautätigkeit ziemlich rege, hauptsächlich sind es private Besitzer von Bauland, die dessen Bebauung wegen der drückenden Last der Hypothekenzinsen betreiben." Dieser Verlauf findet seinen zahlenmäßigen Ausdruck in folgender Tafel:

	1896	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903
Zahl der neuerrichteten Wohnungen	2464	2963	3148	3263	2993	2267	2021	4080
Zahl der leerstehenden Wohnungen		2373	2454	2868	4124	5405	6131	7421
in % sämtlicher Wohnungen		2,72	2,73	3,10	4,33	5,51	6,01	7,16

Prüfen wir vergleichend die Grundlinien der Entwicklung des Baugewerbes in den drei Städten, so ist zu allererst das Fehlen eines Momentes festzustellen, das nach der landläufigen Meinung am ersten die Bautätigkeit bestimmen sollte, der Bodenpreis. Man sollte meinen, die Bautätigkeit entwickelte sich im umgekehrten Verhältnis zu den Bodenpreisen, seien diese hoch, so herrsche geringe Bautätigkeit und umgekehrt, diese blühe bei niedrigen Bodenpreisen. Aber seltsam, in den Stimmungsberichten über Stand und Aussichten der Bautätigkeit stehen die Bodenpreise ganz im Hintergrunde und wenn sie hervortreten, so werden steigende Bodenpreise nicht als Hemmnisse der Bautätigkeit, sondern als Anreiz zu lebhafter Produktion hervorgehoben. Steigende Bodenpreise gehen in Dresden und München Hand in Hand mit wachsender Bautätigkeit. Das gleiche gilt für Berlin für die Herstellung von Geschäftshäusern und gewerblichen Bauten. Und die Wohnungsproduktion setzt in Berlin gerade mit dem Zeitpunkt des höchsten Standes der Bodenpreise ein. Der Einfluß der Materialienpreise und Arbeitslöhne auf die Bautätigkeit tritt ebenfalls nicht stark hervor. Ausschlaggebend erscheint dagegen die Rolle des Kredites, er tritt als der große Beherrscher der Wohnungsproduktion auf. Billiges und noch wichtiger reichliches Geld auf der einen Seite — lebhafte Bautätigkeit in Wohnhäusern auf der andern Seite. Jede Erhöhung des Zinssatzes auch nur um einen Bruchteil wirkt hemmend auf die Wohnungsproduktion und zwar entschieden

weniger noch deshalb, weil sie eine Erhöhung der Zinsenlast zur Folge hat, als dadurch, daß sie Mangel an Kapital für Baugeld und II. Hypotheken anzeigt. Daß die Bauunternehmer schon noch $^1/_2$ oder 1 % Zinsen mehr zu zahlen bereit wären, in der Erwartung, daß es sich nur um Vorlagen handele, zeigt als Beispiel die Klientel der Dresdener Spar- und Vorschußbank. Diese verlangte wohl hohe Zinsen und berechnete teuere Provisionen, aber sie fragte nicht viel nach der Sicherheit der Unterlagen, und ihre Taxen waren so hoch, daß sie nahezu die ganzen Baukosten vorstreckte, und sie fand einen zahlreichen Kundenkreis von Bauspekulanten. Die Geldknappheit dagegen tötet die Unternehmungslust. In erster Linie leiden die Bauspekulanten darunter. Mit Nachdruck zieht Goldschmidt diesen Umstand zur Erklärung des Rückgangs der Zwangsversteigerungen mit an „den zweifelhaften Unternehmern wurde zu allererst der Kredit entzogen. Auch waren die Beleihungen so heruntergegangen, daß überhaupt nur solche Kräfte einen Bau zu Ende führen konnten, denen größere Mittel zur Verfügung standen als dieser Gesellschaft." Was aber für das Baugewerbe als Zeichen der „Gesundung", wie man schön färbend unter solchen Umständen zu sagen pflegt, anzusehen ist, bedeutet, wie einmal die Verhältnisse liegen, auf dem Wohnungsmarkt Hemmung des Wohnungsangebots.

Während nun in München und Dresden den Bauspekulanten zur Zeit der industriellen Hochkonjunktur reichlicher Kredit, wenn auch zum Teil, wie in Dresden, infolge allzu weitherziger Geschäftsgebahrung einer Bank, aus örtlichen Quellen zufloß, war für Berlin und die Mehrzahl der übrigen Großstädte die Lage des allgemeinen Geldmarktes für den örtlichen Hypotheken- und Baugeldmarkt bestimmend, und hier besteht die Regel, daß bei günstiger industrieller Entwicklung das Kapital sich der Industrie und dem Handel zuwendet, den Rentenanlagen dagegen entzogen wird, ein industrieller Rückschlag läßt die Kapitalien wieder zurückfluten. Ebbe hier entspricht der Flut dort, Flut dort hat Ebbe hier im Gefolge. Als Beispiel für die stete Regelmäßigkeit dieses Hergangs sei aus den Jahresberichten der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank die Entwicklung des Pfandbrief- und daran angeschlossen des Hypothekenmarktes zu Ende der 60er und zu Anfang der 70er Jahre in Kürze geschildert.

In dem Jahresbericht von 1868 wird gesagt: Die großen Wandlungen der europäischen Kreditzustände haben vorzugsweise den Realkredit in die Enge gebracht. In Berlin sind 1. Hypotheken innerhalb der ersten 50 % auf Häuser in der besten Lage nicht unter 5 %, in mittlerer Lage nicht unter 5—6 %, in entfernten Stadtgegenden nicht unter 6—7 %, 2. Hypotheken sind kaum unterzubringen und zahlen selbst innerhalb der ersten Hälfte des Realitätenwertes unter allen Umständen 6—8 %. Die wichtigste und eingreifendste Ursache der Realitäten-Kreditnot ist die immer mehr um sich greifende Überflutung des Kapitalmarktes mit Mobilien-Wertpapieren, nächstdem wirken mit die wachsende Neigung der Privatkapitalisten nach Spekulationsgeschäften und ferner noch die unverhältnismäßige Steigerung der Güterpreise.

1869 geht diese Entwicklung weiter, mehr und mehr zieht sich das Kapital vom Grundbesitz zurück.

In dem Bericht für 1870 heißt es: „Das Kapital verharrt in seiner spröden Haltung gegenüber dem Realkredit, und es ist leider zu konstatieren, daß die Abneigung des Privatpublikums gegen diese Art Geldanlage nicht in Ab- sondern in Zunahme begriffen ist."

1871 bessert sich die Lage des Hypothekenmarktes bei steigenden Güterpreisen. Der Realkredit hat im allgemeinen noch mit den kosmopolitischen Neigungen des Kapitals zu kämpfen.

Der Bericht für 1872, am 10. März 1873 erstattet, schildert den beginnenden Umschwung. Die Ursachen der plötzlich aufgetretenen höheren Wertschätzung des Realitätenbesitzes sind natürlich mannigfaltig; es trägt dazu viel der Umstand bei, daß die reichlich vorhandenen Mittel des deutschen Kapitalmarktes auch dem Realkredit zugänglicher geworden sind, ja fast im Herumziehen zur Verfügung gestellt werden.

In dem Bericht für 1873 finden wir die gegensätzliche Entwicklung des Pfandbriefmarktes zum allgemeinen Geldmarkt auf das deutlichste ausgesprochen. „Die gewaltigen Störungen, welche der europäische Geldmarkt im jüngst vergangenen Jahr zu bestehen hatte, sind bisher an dem Immobilienkredit glücklicher Weise so ziemlich spurlos vorübergegangen, ja es hat das Unwetter, welches für den Mobilienkredit und seine Schöpfungen so verhängnisvoll wurde und so große Verheerungen anrichtete, für den Zweig des Immobilienkredits in gewisser Hinsicht sogar befruchtende Wirkungen im Gefolge gehabt. Die zahlreichen Enttäuschungen und schmerzlichen Verluste haben den soliden Kapitalanlagen wieder eine gesteigerte Aufmerksamkeit zugeführt."

Auch im folgenden Jahre 1874 bleibt die Gestaltung des Pfandbriefmarktes eine günstige. „Der Umschlag ist keine vorübergehende Erscheinung gewesen, sondern hat sich weiter als wirksam und nachhaltig erwiesen. Auch das Jahr 1875 zeigt noch „fortschreitende normale Entwicklung." Erst 1876 macht sich der Einfluß der anhaltenden allgemeinen Krisis auf den Realkredit bemerkbar, der jedoch jedenfalls weit weniger darunter zu leiden hat."

Mit diesen Stimmungsberichten vergleiche man die Zahlen der folgenden Tafel, die die Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit in Berlin während der gleichen Periode zeigen:

	1869	1870	1871	1872	1873	1874	1875	1876	1877
Zahl d. sämtl. benutzt. Wohn.	159500	164353	166468	171837	175228	183148	196375	212383	223430
Zahl d. leersteh. Wohn.	3557	1791	2073	1166	1042	1435	3527	7527	14126
in % der sämtl. Wohn.	2,18	1,07	1,23	0,67	0,59	0,77	1,9	3,4	6,3

Im engen Zusammenhang, jedoch nicht in unbedingter Übereinstimmung, stehen die Gezeiten des Realkredits und die der Wohnungsbautätigkeit, wobei sich aber, wie die Beispiele Münchens und Dresdens als extreme Fälle zeigen, die Verhältnisse von Ort zu Ort eigenartig je nach den besonderen örtlichen Umständen gestalten. Die starke Abhängigkeit der Wohnungsbautätigkeit von dem Stand des Realkredits bewirkt im wesentlichen die gegensätzliche Entwicklung der Wohnungsproduktion im Verhältnis zu der industriellen Entwicklung, von der wiederum Umfang und Intensität der Wohnungsnachfrage abhängen. So wären wir anscheinend schon an dem letzten die Entwicklung der Bautätigkeit bestimmenden Grunde angelangt: der Baukredit bestimmt die Bautätig-

keit, da seine Quellen zur Zeit eines industriellen Aufschwungs versiechen, so versagt auch dann, trotz steigender Wohnungsnachfrage, das Baugewerbe. Wenn dem so sein sollte, dann wäre die Wohnungsfrage ausschließlich Kreditfrage. Wir stehen aber noch nicht vor der letzten Ursache. Zu ihr führt die Frage, woher kommt es, daß das Kapital sich in den Aufschwungsperioden Industrie- und Handelsunternehmungen zuwendet und ihnen dadurch auch u. a. die den wachsenden Geschäftsbedürfnissen entsprechende Erweiterung der Geschäftsgebäude durch Umbauten und Neubauten ermöglicht, sich dagegen von der Wohnungsproduktion, trotzdem wachsende Nachfrage günstige Gewinnaussichten bietet, zurückzieht? Nur zu einem Teil gibt die Neigung des Publikums nach größeren Gewinnen aus Aktienbesitz gegenüber den festen Renten der Pfandbriefe und Hypotheken hierfür eine Erklärung, denn es handelt sich nicht bloß um das Pfandbrief- und Hypothekenkapital, sondern unmittelbar um das Betriebskapital der Bauunternehmungen. Wie kommt es, daß in diesem Geschäftszweig nicht seiner wirtschaftlichen Aufgabe entsprechende Kapitalien investiert werden, ihm bei der Vergrößerung des Bedarfs, dessen Deckung seine wirtschaftliche Aufgabe ist, nicht hinreichende Kapitalien zur erforderlichen Geschäftsausdehnung zufließen?

Es ist eine nahezu ausnahmslos festgestellte Tatsache, daß die Wohnungsproduktion, vornehmlich die Herstellung von Massenmiethäusern, fast überall von kapitalschwachen Unternehmern und Bauspekulanten betrieben wird. Während in anderen Wirtschaftszweigen gerade die Deckung des Massenbedarfs Sache der großkapitalistischen Unternehmung ist, scheidet die überdies nur sehr gering entwickelte großkapitalistische Bauunternehmung bei der Massenherstellung von Kleinwohnungen nahezu aus. Und wenn sie Kleinwohnungen baut, so geschieht es nicht selten in Perioden, in denen Wohnungsnot mit dem Anbruch einer wirtschaftlichen Depression zusammentrifft. Hatten sie in der Hochkonjunktur im Bau von Geschäftshäusern und gewerblichen Bauten, von Villen, reichlohnende und wenig riskante Beschäftigung, so suchen sie nun in dem Kleinwohnungsbau vorübergehend Verwendung für ihre Kapitalien, Arbeiter und Beamten.

Die häufig herangezogene Erklärung, daß das Massenmiethaus wegen der Schwierigkeiten und Unannehmlichkeiten, die sein Besitz und seine Verwaltung mit sich bringen, schwer verkäuflich sei, kann nicht den Kern treffen. Zu gewissen Zeiten werden ja über den Bedarf hinaus Kleinwohnungen hergestellt. Nicht die Nichtbefriedigung des Bedarfs, sondern die widerspruchsvolle Bedürfnisbefriedigung macht die Eigenart der Wohnungsproduktion aus. Das Bestehen verschiedener günstig arbeitender Großunternehmungen im Baugewerbe läßt auch nicht die Erklärung zu, daß die Eigenart der Baugeschäftes der Einrichtung eines Großbetriebes aus organisatorischen Gründen widerstrebe. Restlos allein ließe sich die Tatsache erklären durch den Nachweis, daß die Wohnungsbautätigkeit ein sehr riskantes und im Verhältnis zu anderen Unternehmungszweigen nicht besonders günstiges Geschäft darstelle. Dagegen wird man auf die Erfolge der gemeinnützigen Bauvereine hinweisen. Aber selbst wenn auch diese Fälle nur Minderheitszahlen darstellen,

so ist nach so weitverbreiteter, daß man, ohne sich auf Gemeinplätzen zu ergehen, sagen kann, nach allgemeiner Meinung die mit der Wohnungsproduktion eng verbundene Grundstücksspekulation ein so gutes, ja so glänzendes Geschäft, wie es sich das nach Gewinnen ausblickende Großkapital kaum ertragsreicher wünschen kann. Daß es sich vielleicht daran stoßen sollte, daß die Gewinne sich „mühelos" ergeben und auf „unverdienten Wertzuwachs" beruhen, ist nicht wohl anzunehmen.

Ich glaube, wir finden die Antwort am ehesten und raschesten durch das Studium der Berichte und Bilanzen der Terrain- und Baugesellschaften. Sie sind bisher von den Wohnungstheoretikern nur wenig beachtet worden, sie bergen eine unendliche Fülle an Material, das unter einer sachkundigen Hand hundertfältige Frucht bringen kann. Ich kann hier keine kritische Studie der Bilanzen- und Geschäftsberichte bieten, ich will nur die wesentlichen Ergebnisse einer Bearbeitung der mir von der Gesellschaft für wirtschaftliche Ausbildung freundlich zur Verfügung gestellten Akten kurz zusammenfassen und damit zugleich auf die verlockende Aufgabe eines eindringenden Studiums des Materials hinweisen.

Wie allein schon eine rasche Vergleichung der Bilanzen der Terrain- und Baugesellschaften nach dem Handbuch der deutschen Aktiengesellschaften oder nach Salings Börsenkalender zeigt, beruht die Meinung von den riesigen Gewinnen und den besonders günstigen Risikoverhältnissen im Bodengeschäft auf sehr, sehr schwachen Unterlagen. Die Zahlen sprechen eher für das Gegenteil, gerade das Bodengeschäft zeigt sich als das unsicherere, riskantere gegenüber dem Baugeschäft. Es kommen außerordentlich hohe Gewinne vor, die auch zum größten Teil oder ganz „unverdient" sind, aber ihnen stehen außerordentlich hohe Verluste gegenüber und ebenfalls zum großen Teil oder ganz „unverdient". Es gibt mehrere Gesellschaften, die während ihres ganzen Bestehens durchweg mit großem Glück operiert haben oder richtiger gesagt, von großem Glück begünstigt gewesen sind. Neben ihnen steht eine größere Zahl, die ihren Gesellschaftern gute Erträgnisse gebracht haben. An sie reiht sich die größte Zahl von Gesellschaften mit sehr geringem Durchschnittsertrāgnis und eine stattliche Zahl von Gesellschaften, deren Geschäftsberichte stets nur von Verlusten zu berichten haben. Im Vergleich — und dies ist das wichtige — mit industriellen oder Handelsunternehmungen ist die Zahl der günstig arbeitenden Geschäfte ebensowenig außergewöhnlich groß wie die Erträgnisse übermäßig sind.

Dieses große Risiko hat auch P. Voigt gesehen, aber ohne daraus die Folgerungen zu ziehen. Auf Seite 118 seines bekannten Buches berichtet er, daß in der Gründerperiode die Kurssteigerungen bei den Landhausbaugesellschaften sich im allgemeinen in relativ engen Grenzen hielten, da sich das Publikum des mit ihnen verbundenen Risikos nicht verschloß. Und als der Krach kam, zertrümmerte er keinen Geschäftszweig vollständiger als die Bodenspekulation. „Bei keiner Gruppe von Unternehmungen war beim Hereinbrechen der Krisis der Kurssturz derartig groß wie bei den Terraingesellschaften, deren künstliche (sie wurden aber zum großen Teil erst durch den Krach zu künstlichen)

Wertgebäude in sich zusammenbrachen. Die Aktien vieler Gesellschaften wurden vollständig wertlos und verschwanden einfach vom Kurszettel." Nur 7 von 60 Gesellschaften überlebten den allgemeinen Zusammenbruch und auch ihre Kurse bewegten sich in den Jahren des Niederganges zwischen 10—20%, waren also niedriger als ihre früheren Dividenden. Selbst die auf „günstigem Boden an der Potsdamer Bahn" von Carstenn, „dem Napoleon der Terrainspekulanten, dem Mann von Scharfblick und praktischem Sinn" errichteten vier Gesellschaften haben die Krisis nur „mühsam" überstanden.

Die Eigenart der Bodenspekulation besteht wie die der Spekulation auf anderen Gebieten ebensosehr in ihrer „Mühelosigkeit", wie in dem Risiko. Wirtschaftlich ist das letztere ausschlaggebend. Die Höhe und der Umfang des Risikos im Boden- und Baugeschäft bewirken einmal den unregelmäßigen Zufluß von Kapitalien in diesem Geschäftszweige, wirken zum andern gegen den dauernden Bestand von Terrain-Gesellschaften. Nur wenige Gesellschaften blicken auf eine längere Lebenszeit zurück und nur ganz wenige weisen darin durchschnittlich gute Dividenden auf. Von den reinen Immobiliengesellschaften bilden die bekannten beiden Leipziger Institute mit die günstigsten Beispiele. Für München eine solche Gesellschaft zu werden, hat der schon früher erwähnte Heilmannschen Immobiliengesellschaft vorgeschwebt. Als dauernde Institution wollte sie der Entwicklung der Stadt folgen und sie fördern immer wieder neues Terrain bereit stellen und aufschließen. In ihrem Geschäftsbericht für 1902 erklärt sie ihren Verzicht auf diesen Gedanken, sie will hinfort nur noch den gegenwärtigen Besitz erschließen und verwerten. „Um der Aufgabe (des dauernden Bestehens) gewachsen zu sein, haben wir unser Aktienkapital s. Z. verdoppelt, und dieses sowie den größten Teil des Gewinnes wieder in Immobilien angelegt. Wir waren dabei in der glücklichen Lage, große Terrains teils billig aus erster Hand, teils ohne eigentlichen Spekulationsaufschlag zu erwerben. Diese Gelegenheit ist überaus selten geworden. Rings um München im weitesten Umkreis unterliegt heute der private Terrainbesitz schon in erster Hand durchgehends einer Bewertung, welche bereits die aus der künftigen Entwicklung erwachsenden Vorteile mehr oder weniger eskomptiert und gegenüber der Mühe und dem Risiko der Aufschließung nicht mehr den Gewinn bietet, wie die Mehrzahl unserer Erwerbungen, bei deren Veräußerung zu mäßigem Preis wir immer noch gute Gewinne erzielen und auch den Käufern eine angemessene Gewinnchance bieten können." Die Magdeburger Bau- und Kreditbank, eine der wenigen älteren und gut rentierenden Unternehmungen, hat in den 32 Jahren ihres Bestehens eine Durchschnittsdividende von 5,43% auf ihr zuerst 6 000 000 M. betragendes Kapital gezahlt, das dann bis auf 3 429 600 M. ermäßigt und seit 1899 wieder auf 4 800 000 M. erhöht ist. 1888 und 1889 wurde die Höchstdividende von 12% gezahlt, 1895 betrug die Dividende 0, in dem Jahrzehnt 1893/1903 war die Durchschnittsdividende 3,09%.

Die Erfahrungen dieser Bank sind besonders lehrreich, da sie ihren Geschäftskreis nicht auf Magdeburg beschränkt, sondern auch in anderen Orten, besonders auch in Berlin, sich lebhaft an der Grundstücksspekulation

und an dem Baugeschäft mittelbar und unmittelbar beteiligt. Aus ihren Berichten des letzten Jahrhunderts seien folgende Stimmungsbilder über die Lage des Grundstücksgeschäftes der Gesellschaft, in denen sich zugleich die allgemeinen Verhältnisse spiegeln, wiedergegeben.

Bericht für 1892. Im Grundstücksgeschäft ist eine Wendung zum Besseren während des verflossenen Jahres nur an einigen Stellen eingetreten. Es bewegten sich die Mietpreise der Wohnungen ꝛc. fast in allen Städten unseres Geschäftsbereiches fortdauernd in weichender Richtung. Die Zahl der zur Subhastation gelangten Grundstücke vermehrte sich sowohl in Berlin als auch hier am Platze und überhaupt in allen den Städten, in welchen während der voraufgegangenen Jahre eine besonders umfangreiche Grundstücksspekulation zur Entwicklung gelangt war und zu außerordentlich hohen Grundstückspreisen geführt hatte. Außerdem verhielt sich das Hypothekenkapital der Darleihung zweiter Hypotheken gegenüber noch immer sehr zurückhaltend und auch für die erststellige Beleihung nicht in dem Maße entgegenkommend wie in früheren Jahren. Alles dies wirkte naturgemäß hemmend auf die Unternehmungslust der Bauunternehmerschaft, und es haben infolge dessen Verkäufe aus unserem Terrainbesitz in Berlin und Magdeburg nicht zum Abschluß gebracht werden können. Günstiger lagen die Verhältnisse für uns in den rheinischen Städten Köln, Düsseldorf und Elberfeld, in welchen eine beträchtliche Anzahl von Baustellen zur Veräußerung gelangt ist. Für das Baugeschäft lagen die Verhältnisse ebensowenig günstig wie für das Grundstücksgeschäft. Gesamtgewinn 71000 M., aus Grundstücksverkäufen 130000 M., Dividende 2 %.

Bericht 1893. Das Grundstücksgeschäft lag nicht allein in Magdeburg sondern auch an vielen anderen Orten, namentlich auch in Berlin, in Folge der Nachwirkungen einer starken Überspekulation früherer Jahre fast völlig darnieder. In den rheinischen Städten dagegen und besonders in Köln sind in größerer Zahl Baustellenverkäufe zum Abschluß gelangt und dem Baugeschäft gingen größere Aufträge zu. Gesamtgewinn 90000 M., aus Grundstücksverkäufen 163000 M., Dividende 2 %.

Bericht 1894. Für das Grundstücksgeschäft lagen die Verhältnisse sehr ungünstig. Die überaus zahlreichen, während der außerordentlich starken Bautätigkeit früherer Jahre neu entstandenen Wohnungen wurden durch den eingetretenen Bevölkerungszuwachs nur zum Teil in Anspruch genommen, eine große Zahl derselben blieb unvermietet, und das große Angebot derselben drückte naturgemäß auf die Mietpreise, welche namentlich in weniger bevorzugten Stadtteilen eine wesentliche Herabsetzung erfuhren. Infolge dieser in allen Städten unseres Geschäftsbetriebes mehr oder weniger stark hervorgetretenen ungünstigen Sachlage war einerseits die Kauflust für Bauterrains und Baustellen eine außerordentlich geringe, andererseits gestaltete sich die finanzielle Lage vieler Bauunternehmer zu einer immer schwierigeren. Die Subhastationen mehrten sich, während es bei denselben an Kaufliebhabern fast vollständig fehlte, so daß meistenteils die Hypothekengläubiger sich zum Erwerb entschließen mußten. Im Gegensatz hierzu ist das Baugeschäft günstig. Gesamtgewinn 81000 M., davon aus Grundstücksverkäufen 17000 M. Dividende 2 %.

Bericht 1895. Das Grundstücksgeschäft lag nahezu völlig still. Unternehmungslust trat aus den in den früheren Berichten entwickelten Gründen nur an vereinzelten Stellen hervor. Erschwerend wirkte in Magdeburg namentlich der Umstand, daß seitens der städtischen Polizeiverwaltung die Einführung einer neuen, die Ausnutzung von Bauterrains sehr stark beeinflussenden Bauordnung vorbereitet wurde, von der zwar für die Zukunft durchaus segensreiche Folgen für die weitere Entwicklung unserer Stadt erhofft werden dürfen, welche aber zunächst für viele Grundstücksbesitzer eine Wertverminderung ihres Eigentums besorgen ließ und eine große Unsicherheit in der Bewertung von Baugrundstücken herbeiführte. Nachdem die Einführung der neuen Bauordnung nunmehr kürzlich erfolgt ist, steht zu erwarten, daß das Terraingeschäft wenn

auch vorläufig noch keinen großen Umfang, so doch alsbald eine festere und sicherere Gestaltung wieder gewinnen wird. Gesamtgewinn 2223 M., aus Grundstücksverkäufen 21822 M. Dividende —.

1896. Im Grundstücksgeschäft scheint speziell in Magdeburg die Rückwärtsbewegung allmählich zum Stillstand zu gelangen. Gesamtgewinn 46823 Mark, aus Grundstücksverkäufen 68459 M. Dividende 1 %.

1897. Der wesentlichste Beitrag zur Steigerung des Geschäftsergebnisses ist durch das Baugeschäft geliefert worden (besonders zu industriellen Zwecken). Demgegenüber hat das Grundstückgeschäft eine erhebliche Mindereinnahme zu verzeichnen. Zwar sind die Vermietverhältnisse in Magdeburg etwas besser geworden, auch ist die Zahl der Zwangsversteigerungen mehr und mehr zurückgegangen, andererseits verhielt sich die kapitalkräftige Bauunternehmerschaft Neuerwerbungen gegenüber noch immer sehr zurückhaltend, so daß Verkäufe von Baustellen nur schwer und größtenteils nur bei gleichzeitiger Gewährung hoher Bauvorschüsse zu stande zu bringen waren. Gegen Jahresschluß ist endlich eine lebhaftere Nachfrage eingetreten. Gesamtgewinn 62297 M., aus Grundstückverkäufen 80842 M. Dividende 1½ %.

1898. Lebhafter als seit einer Reihe von Jahren war der Verkehr im Grundstückgeschäft. Im letzten Jahresdrittel wurde der Verkauf von Baustellen zwar ungünstig beeinflußt durch die eingetretene Steigerung des Bankzinsfußes, welche die Darleiher von Hypotheken-Kapitalien vielfach zur Erhöhung ihrer Zinsansprüche veranlaßte und die Beschaffung von Baugeldern sehr erschwerte. Gesamtgewinn 119498 M., aus Grundstückverkäufen 81348 Mark. Dividende 3 %.

1899. Das Baugeschäft hat die hervorragendste Stelle im Geschäftsbetriebe eingenommen. Neben der Erbauung einer Anzahl von Wohnhäusern, Villen, Geschäfts- und Fabrikgebäuden beschäftigte uns in steigendem Maße die Herstellung von Arbeiter- und Beamtenwohnhäusern für größere industrielle Unternehmungen gegen Amortisation der Bausumme. Auch im Grundstückgeschäft ist ein größerer Überschuß erzielt worden. Es gelang namentlich unsern Bestand an bebauten (!) Grundstücken herabzumindern. Nachteilig beeinflußt wurde der Verkauf von Baustellen (!) durch die Erhöhung des Hypothekenzinsfußes und die Schwierigkeit der Beschaffung von Baugeldern für die Unternehmer. Gesamtgewinn 186462 M., aus dem Verkauf von Grundstücken 124005 M. Dividende 4½ %.

Der Geschäftsbericht für 1900 wiederholt fast mit denselben Worten die Schilderung der Geschäftsentwicklung von 1899. Gesamtgewinn 275478 M., aus Grundstücksverkäufen 173208 M. Dividende 5 %.

1901. Wiederum wird über lebhafte Bautätigkeit berichtet. Der Rückgang der Industrie machte sich jedoch im Laufe des Jahres insofern fühlbar, als neue Bauaufträge nur in geringem Umfang eingingen. Zur Belebung der Bautätigkeit auf unserm umfangreichen wertvollen Berliner Terrain hatten wir uns entschlossen, einige (4) Baustellen für unsere eigene Rechnung zu bebauen. Gesamtgewinn 276545 M., aus Grundstücksverkäufen 171875 M. Dividende 5 %.

Die Berichte für 1902 und 1903 enthalten nur wenige allgemeine Ausführungen. Die Bautätigkeit ist eine ausgedehnte, sie erstreckt sich indes zu einem erheblichen Teil auf die Herstellung von Bauten auf eigene Rechnung. Der in früheren Jahren so lohnende Bau von Arbeiter- und Beamtenwohnhäusern für industrielle Unternehmungen gegen Amortisation der Baukosten wird durch die ungünstige industrielle Lage zurückgehalten.

Wie diese Berichte, so sind die Berichte sämtlicher Immobilien- und Baugesellschaften, der schlecht wie der günstig rentierenden, auf den einen und denselben Grundton des großen Risikos gestimmt. Noch läßt sich nicht mangels an Vorarbeiten zahlenmäßig ermitteln, ob für sie das Risiko größer, das Durchschnittsergebnis ungünstiger ist als auf anderen Spekulationsgebieten. Wohl aber läßt sich schon jetzt die Eigenart des

Risikos der Boden- und Häuserspekulation im Vergleich mit der Spekulation in mobilen Werten und damit auch die Eigenart des Verlaufs der Wohnungsproduktion erkennen.

Sie gründet sich einmal auf die Eigenschaft von Grundstück und Haus als Immobilien, zum andern auf ihre Wertmassigkeit, dies beides macht sie zu Handelsobjekten von äußerster Schwerfälligkeit. Ihr Wert ist zum dritten wesentlich durch äußere Umstände, insbesondere durch Einflüsse der öffentlichen Gewalten, Staat und Gemeinden, bedingt. Ihr Besitzer hat nur eine sehr schwache Möglichkeit auf ihren tatsächlichen oder möglichen Ertrag einzuwirken, nur in sehr geringem Maße ist er Herr über den Erfolg oder Mißerfolg in der Verwertung und Ausnutzung seines Besitzes. Sie stellen sich zum größten Teil ohne sein Verdienst ein. Äußere Momente bedingen wesentlich das eine wie das andere, äußere Momente von größtem allgemeinstem Charakter, volkswirtschaftliche und weltpolitische Ereignisse und Vorgänge, oder lokale Geschehnisse und Entwicklungen, behördliche Maßnahmen und schließlich kleinste Vorkommnisse, unkontrollierbare und unlenkbare private Stimmungen, die der einen Straßenseite oder der einen Ecke einen Vorzug vor der andern verleihen. Diesen äußeren Einflüssen sind die Grundstücke unentrückbar und dauernd ausgesetzt. Sie sind daher vor vielen andern rechte Monopolgüter im guten wie im schlimmen.

Schäffle hat dieses Verhältnis schon vor über 40 Jahren klassisch dargestellt in seinem zuerst in der Tübinger Zeitschrift veröffentlichten Aufsatz „Die ausschließenden Verhältnisse". Er sagt dort: „Dauerhafter mögen Grundrenten sein, sie sind auch dauernder gefährdet. Wahrscheinlich werden viele Grundrenten dauernd sein (Trotz der Entwicklung im letzten Menschenalter wollen wir noch vorsichtiger sein und ein Fragezeichen setzen.) und sogar immer mehr sich steigern. Allein im einzelnen ist kein Kolonist sicher, ob das Territorium, das er erwirbt, ob dieser oder jener Punkt binnen welcher Zeit und in welchem Grade derselben Quellpunkt einer dauernden und steigenden Rente werden wird." „In dem Maße, als die Rente aus beweglichen Kapitalarten vergänglicher ist, unterliegt das unbewegliche Bodenkapital längerem und größerem Risiko, wenn die Grundrente sinkt einer größeren Gefahr u n a u s w e i c h l i c h e r Schmälerung und langsamen Hinsiechens durch die Entwicklung rivalisierender Lokalitäten. In Gebieten dichtester Bevölkerung ist sie häufigem Wechsel im kleinen, höheren und unwiederbringlichen Verlusten in besonderen Fällen ausgesetzt, sodaß das Kapital trotz der angeblich steigenden Rente die mobilen Anlagen weit mehr sucht als die immobilen."

Mit dieser Darstellung stimmen die leider noch nicht sehr zahlreichen Veröffentlichungen der Entwicklung der Bodenpreise nach einzelnen Grundstücken überein. Man vergleiche hierzu nur die Kurven der Bodenannäherungswerte für Baseler Grundstücke in dem von Professor Dr. Th. Kozak erstatteten Bericht über die Erhebungen betreffend Liegenschaftsverkehr im Kanton Basel-Stadt. Für die Spekulation wie für den jeweiligen Besitzer ist die momentane Bewegung der Bodenpreise ausschlaggebend, daß die Preiskurve seines Grundstückes wahrscheinlich

eine nach oben gerichtete Tendenz hat, ist für ihn, wenn er im Moment des Preisrückganges verkaufen muß, ein sehr fadenscheiniger Trost.

Infolge der Schwerfälligkeit und der Wertmassigkeit äußert sich das Risiko mit außergewöhnlicher Wucht und in außerordentlichem Umfang. Es handelt sich um Summen von zehn- und hunderttausenden, die nicht heute oder morgen in kleinen Beträgen abgestoßen werden können. Der Besitz von Immobilien und der Häuserbau bedeuten ein Festlegen von großen Summen und damit ihr Aussetzen gegenüber allen günstigen oder ungünstigen Zufällen auf lange Zeiten. Der Grundstücksbesitzer hat häufig ein Monopol, aber nicht minder häufig hält dieses Monopol ihn fest mit eisernen Klammern. Aus alledem erklärt sich die Zurückhaltung der Masse der mittleren Kapitalistengruppe sowie das Fehlen einer Hausse- und Baisse-partei in der Immobilienspekulation. Die Neigung, à la Hausse oder à la Baisse zu spekulieren, fehlt nicht, wohl aber die Parteien der Hausse und der Baisse, da es überhaupt keinen großen Markt gleichartiger Handelsobjekte gibt. Jedes Grundstück ist ein eigenartiges Handelsobjekt, das spekulativ für sich bewertet und verwertet werden muß. Je geringer baureif der Boden ist, umso gleichartiger werden zwar die einzelnen Teilstücke, aber ihre Besonderheit verlieren sie deshalb doch nicht.

Durch Aufnahme von Hypotheken verringert sich sowohl Wucht wie Umfang des Risikos. Die Entwicklung des Hypothekenkredits hat den Grundbesitz mobilisiert und damit das Risiko verteilt. Wenn auch nicht selten der Hypothekeninhaber oder der große Haufen der Pfandbriefgläubiger, vertreten durch die Hypothekenbank, der tatsächliche Grund- und Hausbesitzer ist, so sind doch in der Regel und vor allem im Falle des Hausbaus der Bauunternehmer und der Käufer über den Betrag der I. Hypothek hinaus, also immer noch mit zehn- oder hunderttausenden, dem der Grundstücksspekulation eigentümlichen Risiko ausgesetzt. Darauf beruht der entscheidende Einfluß günstiger Kreditverhältnisse für II. Hypotheken auf die Bautätigkeit. Man baut eifrig Häuser, da man nun in der Lage ist, seinen Besitz, bevor er zur Last geworden ist, rasch abzustoßen, seinen Gewinn zu Geld zu machen. Ich erinnere an die vorhin angeführte Stelle aus Hechts Charakterisierung der Bauentwicklung Dresdens zur Zeit der Hochkonjunktur. Aus alledem ergibt sich — nicht in der theoretischen Konstruktion sondern in der Wirklichkeit — das manchen bisherigen Meinungen entgegengesetzte Verhältnis, daß die Bauspekulanten und auch die Grundstücksspekulanten — auf dem Begriff Spekulanten liegt der Nachdruck — sich weniger auf das Warten verlegen, sondern auf flotten Absatz hinarbeiten, damit die Zinsen ihnen nicht den Gewinn wegnehmen oder dieser durch einen Wandel der ihren Einflüssen größtenteils entrückten Verhältnisse ganz zu nichte wird. Die Vorstellung von dem Ringe, mit dem die Bodenspekulanten die Städte umschließen und von außen nach innen langsam und sicher in einer Art Kesseltreiben die Bodenpreise treiben, ist sehr drastisch, und manche Zeichen scheinen ihre Richtigkeit zu verbürgen, die Wirklichkeit erweist sie jedoch im allgemeinen als eine „spekulative" Konstruktion. Gewiß warten Spekulanten mit der Erschließung und Verwertung ihres Besitzes, weil sie noch nicht die Zeit der höchsten Baureife

oder den Punkt der unter den absehbaren Entwicklungseinflüssen günstigsten Verwertung für gekommen erachten. So heißt es im Bericht der Berlin-Lichtenberger Terrain-Aktiengesellschaft für 1902: „Die Verwaltung hat beschlossen, wegen der schwebenden Verhandlungen über die Eingemeindung in Berlin oder Bildung einer Stadtgemeinde in Verbindung mit Stralau-Rummelsburg, ferner in Berücksichtigung des Umstandes, daß das Bahnhofsgebäude inzwischen fertiggestellt und die Eröffnung des Stadtbahnbetriebes endlich zum 1. Oktober bestimmt erwartet werden kann, zunächst von weiteren Verkäufen Abstand zu nehmen." Im folgenden Jahresberichte wird mit Genugtuung das Glücken dieser Spekulation mitgeteilt. Die Stadtbahn ist richtig am 1. Oktober in Betrieb genommen worden. „Schon in der kurzen Zeit hat der Verkehr einen außerordentlichen Umfang angenommen, die Nachfrage nach Wohnungen hat sich ganz bedeutend gesteigert und es eröffnen sich daher für die Bebauung unseres Terrains günstige Aussichten." Noch zahlreiche ähnliche Stellen ließen sich anführen, die vom geglückten oder mißglückten Warten berichten. Der Wille zum raschen Verwerten ist aber der stärkere, das Spekulieren auf lange Termine ist allzu riskant. Die geschäftsmäßige Spekulation wartet nicht auf das Unbestimmte. Die Gewißheit, daß das Gelände im Laufe der Zeit steigen werde, ist an und für sich in ihrem zeitlichen Eintreffen, in ihrem Umfang für ein bestimmtes Gelände so unbestimmt, daß sie für Spekulationsgeschäfte nur in sehr, sehr geringem Umfange als Grundlage dient. Die Spekulation braucht, so sehr sie gerade auf Stimmung aufgebaut ist, eine, wenn auch noch so vage, doch scheinbar sichere Erwartung, daß eine Bahn gebaut werde, daß der Verkehr beschleunigt werde, daß ein Durchbruch erfolge, und was dieser „sicheren", wenigstens für sicher geglaubten Hoffnungen mehr sind. Gute Vermietung, daran angeschlossen, flotter Absatz der auf ihrem Gelände errichteten Häuser ist der stärkste Anreiz für weitere Käufer ihrer Grundstücke. Sie baut Wege, agitiert für Trambahnen und subventioniert deren Errichtung, schenkt sogar, wie wir sehen, Glocken für Kirchen, nicht aus sozialen und religiösen Interessen, nicht im Interesse der Mieter, sondern einzig und allein des Gewinnes wegen und trotz dieses Motives wirkt sie damit zugleich auch im Interesse der Mieterschaft und der Fortentwicklung der Gemeinden. Wie das einzelne Grundstück, das einzelne Haus ein Spekulationsobjekt für sich darstellt, so gehen wegen dieser Besonderheit des einzelnen Grundstücks zum wesentlichen die Interessen der verschiedenen Bodenspekulanten in der Regel weit auseinander. Nichts scheint, oberflächlich angesehen, leichter als eine Vertrustung (Trust-Kartell) des Bodengeschäftes, womit der Ring um die Städte wirklich gezogen wäre, die wirtschaftliche Kartellierung der Bodenspekulanten und der Hausbesitzer ist trotz ihrer strammen Vereinsorganisation noch nicht gelungen. Lebendiger als diese allgemeinen Sätze geben die Geschäftsberichte das Bild der Wirklichkeit wieder, lassen wir daher einige selbst zu Wort kommen, die das Auf und Ab des Spekulierens, des Mitspielens der verschiedenstartigen, großen und kleinsten und allerkleinlichsten, Einflüsse besonders deutlich zum Ausdruck bringen.

I. Die Schöneberg-Friedenauer Terraingesellschaft, 1889 gegründet mit 2000000 Kapital, schloß im ersten Jahr mit 8871 M. Verlust ab, Dividende 0.

Der 2. Bericht teilt mit, daß noch „keine befriedigenden Resultate“ vorliegen, die Erschließung geht langsam vorwärts Gewinn 62769 M., Dividende 0.

Das folgende Jahr 91/92 bringt die vollständige Erfüllung der Hoffnung auf befriedigende Entwicklung. Das Verkaufsgeschäft wäre noch größer gewesen, wenn nicht durch die im Dezember ganz unerwartet erlassene neue Bauordnung für die Vororte eine Beunruhigung des Geschäftes eingetreten wäre. Günstig für das Gesellschaftsgelände ist jedoch der Umstand, daß es vom Potsdamer Bahnhof in 9 Minuten im 10 Minutenverkehr zu erreichen ist. Gewinn 509031 M., Dividende 20%.

4. Bericht 92/93. Weitere erfreuliche Entwicklung trotz der ernsten Krisis infolge Erlasses der neuen Bauordnung. Gewinn 465241 M., Dividende 12%.

5. Bericht 93/94. Trotz der günstigen Lage des Terrains ist der erwartete ersprießliche Fortgang nicht eingetreten. Wirkung der allgemeinen trüben Verhältnisse. Gewinn 60963 M., Dividende aus früheren Rücklagen 6%.

6. Bericht 94/95. Das Geschäftsjahr war ungünstig, da Handel und Gewerbe darniederlagen und außerdem nachteilige Verhältnisse, wie sie sich sobald nicht zusammenfinden dürften, auf das Verkaufsgeschäft wirkten. Die Baupolizeiverordnung vom 5. Dezember 1892, welche unsern Geschäftsbetrieb sofort lähmend beeinflußte, rief in den von diesen Bestimmungen nicht betroffenen Ortsteilen von Schöneberg einen Massenbau von 5geschössigen Wohngebäuden hervor, welche eine Überproduktion der in den Vororten bereits reichlich vorhandenen bürgerlichen Wohnstätten herbeiführte. Auch das Einverleibungsverfahren hatte Anteil an der schwierigen Geschäftslage. Verlust 4608 M., Dividende aus Rücklagen 4%.

7. Bericht 95/96. Das Jahr hat wieder unter denselben ungünstigen Bauverhältnissen gelitten. Die Aussicht auf die endliche Ausführung der längst als dringendes Bedürfnis gefühlten und erhofften Überbrückung der Wannseebahn scheint das Baugeschäft wieder beleben und uns zuwenden zu wollen. Die Massenproduktion von Mietkasernen in unserer Nähe hatte die Mietpreise hier außerordentlich gedrückt, sodaß 3 Besitzer ihren Verpflichtungen nicht nachkommen konnten. Verlust 48117 M., Dividende 0.

8. Bericht 96/97. Die Geschäftsberichte fast aller Berliner Terraingesellschaften bekunden, daß auch im letzten Jahr die geringe Kauflust der früheren Jahre noch andauert und das Geschäft in Baustellen sich nicht gehoben hat. Die Wannseebrücke ist noch immer nicht gebaut. Zeichen der Besserung: Zahl der Vermietungen hat zugenommen, die Mietpreise steigen. Erhebung Schönebergs zur Stadt berechtigen zur Hoffnung, daß nunmehr eine regere Bautätigkeit sich hier wieder entfalten werde. Gewinn 30390 M., Dividende 0.

9. Bericht 97/98. Das Geschäft hat sich nicht gehoben. Wenn auch die Anzahl der Anfragen nach Bauparzellen eine nicht geringe gewesen ist, so sind doch Abschlüsse nicht zu Stande gekommen, weil die Gesellschaft es abgelehnt hat, Priorität einzuräumen. Zeichen für die Hoffnung auf regere Bautätigkeit: Erkenntnis von der gesunden freien Lage und der Preiswürdigkeit des Terrains bricht sich mehr und mehr Bahn. Erhebung Schönebergs zur Stadt. Ausführung des Brückenbaues der Wannseebahn. Gewinn 183 M., Dividende 0.

10. Bericht 98/99. Im verflossenen Jahr ist die Umwandlung von Schöneberg zur Stadt erfolgt. Die Bahnüberbrückung fertiggestellt. Die gehegten Erwartungen zum Teil erfüllt. Nicht allein der Verkauf von Bauparzellen ist wieder reger geworden, sondern auch die Bebauung von solchen hat wieder begonnen. Das Verkaufsgeschäft in letzter Zeit wieder Schwierigkeiten unterworfen. Für eine Terraingesellschaft sind stetige Verhältnisse ein

Haupterfordernis. In dieser Beziehung ist die Gesellschaft leider nicht von Glück begünstigt gewesen. In den 10 Jahren ihres Bestehens hat sie 4 verschiedene Baupolizeiverordnungen erlebt. Gewinn 203780 M., Dividende 5%.

11. Bericht 99/1900. Verkauf von Bauparzellen ist weniger rege gewesen, hieran hat die Versteifung des Geldmarktes zu großem Teil Schuld gehabt. Die Bautätigkeit hat ruhige aber stete Fortschritte gemacht. Gewinn 84481 M., aus Rücklagen Dividende 5%.

12. Bericht 1900/1901. Die Straßen sind anbaufähig geworden. In der Nähe eine Gemeindeschule und ein Waisenhaus errichtet. Bau einer Kirche und eines Krankenhauses beschlossen. In Folge dessen ist trotz der kriegerischen Ereignisse und deren Gefolgschaften der Verkauf von Bauparzellen an durchweg solvente Unternehmer besser als in den letzten Jahren gegangen. 1895 waren auf dem Gesellschaftsterrain 34 teilweis unvermietete Häuser mit 1700 Einwohnern. 1900 56 vermietete und 10 Neubauten mit 3000 Einwohnern. Gewinn 193977 M., Dividende 8%.

13. Bericht 1901/02. Sämtliche Straßen jetzt ausgebaut. Die Schule ist Realgymnasium geworden. Die Bautätigkeit sehr rege. Vermietungen sind normal. Mietbevölkerung 4000. Gewinn 273231 Mk., Dividende 11%.

14. Bericht 1902/03. Nachfrage nach Baustellen sehr rege. Der äußerst billige Zinsfuß und die verhältnismäßig hohen erststelligen Beleihungen haben den Abschluß der Verkäufe unterstützt. Dagegen sind der Geschäftsentwicklung die hohen Preise der Baumaterialien, besonders die der Steine, hemmend in den Weg getreten. Günstig dagegen: Genehmigung des Projektes eines Krankenhauses in dem Gesellschaftsterrain, Fertigstellung der Kirche. Die Gesellschaft stiftete die große Glocke mit 3000 M. Mietbevölkerung 5000, Gewinn 273436., Dividende 12%.

15. Bericht 1903/04. Erfreuliches Fortschreiten, das Krankenhaus wird gebaut. Das Terrain findet gute Aufnahme in den Baukreisen und die von unseren Käufern errichteten Gebäude und Wohnungen finden willige Abnehmer und Mieter zu angemessenen Preisen. Gewinn 347394 M., Dividende 12%.

Der neueste Geschäftsbericht für 1905 erzählt von weiterer sehr günstiger Entwicklung. In Schöneberg wurden mehr Terrains als im Vorjahre verkauft zu den alten Preisen. In Steglitz hält die Verwaltung mit Verkäufen zurück, weil sie aus bestimmten Anzeigen schließen zu sollen glaubt, daß ein Schnellbahnprojekt, dessen Trace das Gesellschaftsterrain berührt, geplant sei.

Hieran seien die Berichte einer anderen Berliner Terraingesellschaft, deren Terrains weiter zerstreut liegen und die also mehr noch die allgemeinen Verhältnisse hervorheben, angeschlossen.

Grundrenten-Gesellschaft, Berlin. 16. Bericht 1897. In 1897 hat für den Berliner Grundbesitz und für die Umgebung eine günstige Entwickelung die Oberhand gewonnen. Die rückläufige Bewegung in den Mieten ist zum Stillstand gekommen. Im Westen und Südwesten haben sie angezogen. Hier sind auch wieder große Flächen von der Spekulation aufgenommen, aber auch in den anderen Bezirken und in den Vororten hat das Geschäft sich belebt, am wenigsten bis jetzt im Norden. Besonders günstiger Absatz im Industriegelände. Kapital 1464000 M. Gewinn 160477 M., Dividende 8%.

17. Bericht 1898. Die Befestigung der Berliner Grundstückswerte hat angehalten. Jedenfalls hat die Bautätigkeit sich in solchen Schranken gehalten, daß die Zahl der leerstehenden Wohnungen weiter zurückgegangen ist und daß die Mieter, namentlich von Mittel- und Kleinwohnungen, vielfach gesteigert werden konnten. Außer Frage steht, daß zu dieser Besserung in ganz erheblichem Maße die starke Regsamkeit auf industriellem Gebiet beigetragen hat. 1897 sollen im Stadtbezirk 276 Fabriken und Werkstätten gebaut worden sein.

hauptsächlich Verkauf von Industrieland. Auch für den Wohnhausbau sind einige Parzellen verkauft, während von unserem Besitz in der Grunewaldkolonie, die stetig wächst und für die bei steigenden Preisen andauernd gute Neigung besteht, der größte Teil fast ausschließlich an die Spekulation veräußert ist. Gewinn 425743 M., Dividende 20%.

18. Bericht 1899. Das Jahr ist ein ersprießliches gewesen, besonders durch Abbrüche und Errichtung großer Warenhäuser. Die steigende Richtung der Mietpreise ist der Bautätigkeit zu gute gekommen. Die Spekulation hat sich besonders in weiterer Entfernung von der Stadt geltend gemacht und vorzugsweise Flächen aufgenommen, die an der Linie der neuangelegten (!) Kanäle liegen, in der Absicht, dieselben der Industrie zugänglich zu machen. Gewinn 283107 M., Dividende 12%.

19. Bericht 1900. Umsätze zurückgegangen, besonders Spekulationskäufe wegen Geldknappheit. Die Flächen, die umgegangen sind, sind in der Hauptsache für Wohnhausbauten angekauft worden. (Zeichen des industriellen Stillstandes). Die Bautätigkeit hat sich dem Bau herrschaftlicher Wohnungen zugewandt. Wenn sie in der Schaffung einfacherer Häuser mit dem starken Zuzug nicht Schritt gehalten hat, so dürfte dies zum Teil auf die teueren Bedingungen, unter denen Baugeld zu erlangen war, zurückzuführen sein. Mieten für kleine Wohnungen sind erheblich gestiegen. Gewinn 210854 M., Dividende 11%.

20. Bericht 1901. Die Schwierigkeit, Baugelder und Hypotheken abzuschließen, die teueren Bedingungen haben im ersten Halbjahr einen stark hemmenden Einfluß auf den Grundstückverkehr geübt und ebenso auf die Bautätigkeit Eine weitere Einschränkung entstand dadurch, daß Erwerbungen für Fabrikzwecke fast ganz im Wegfall kamen. Der Umsatz in Hausgrundstücken ist ein bedeutender gewesen, besonders auch in solchen mit kleinen Wohnungen, die in Berlin wie in den Vororten knapp sind und gesteigerte Miete bringen. Gewinn 345590 M., Dividende 17%.

21. Bericht 1902. Der Bedarf an kleinen Wohnungen, die Flüssigkeit des Kapitals, das sich für Baugelder und Hypotheken reichlich zur Verfügung stellte, haben im vergangenen Jahr zu sehr lebhafter Bautätigkeit geführt. Umsatz in Hausbaustellen rege, für gewerbliche Gelände besteht keine Nachfrage. Gewinn 143020 M., Dividende 8%.

22. Bericht 1903. Die Bautätigkeit ist trotz hoher Materialienpreise rege und wendet sich jetzt auch dem Norden zu und kommt damit den älteren Unternehmungen der Gesellschaft zu gute. Auf den von uns verkauften Gelände sind die ersten Häuser erbaut und hoffen wir, daß die allmählige Abwickelung desselben in die Wege geleitet ist. Gewinn 155991 M., Dividende 8%.

Ein gutes Beispiel für die Entwickelung einer großen innenstädtischen Baugesellschaft bildet die Geschichte der Baugesellschaft Kaiser-Wilhelmstraße zu Berlin. 1835 wurde sie mit einem Kapital von 6000000 Mk. gegründet. Die in den ersten Jahren üblichen Schwierigkeiten des Hausbaues seien nur kurz berührt, für uns ist hier hauptsächlich der Wechsel in den Geschäftsaussichten und Geschäftserträgnissen und ihre Ursachen interessant.

Bericht für 1886. Eine unerwünschte Verzögerung hat die Errichtung der Gebäude an der Münzstraße erfahren. Ein Baugesuch für das Eckgebäude hatten wir bereits im Mai 1885 eingereicht, demselben wurde aber keine Folge gegeben, weil die Stadt inzwischen eine Verbreiterung der Münzstraße ins Auge gefaßt hatte und die örtliche Straßenbau-Polizeiverwaltung daher unserem nach Maßgabe der bestehenden Bauflucht aufgestellten Projekte nicht zustimmte.

Es wurde dann auch städtischerseits die Feststellung einer neuen Bauflucht bei der zuständigen Behörde beantragt und das vorgeschriebene Feststellungsverfahren eingeleitet. Die beantragte Feststellung unterblieb aber, weil einzelne Grundbesitzer gegen die Zurücklegung der Bauflucht Einspruch erhoben und die Behörden infolgedessen die Feststellung der neuen Bauflucht rücksichtlich der Frist ihrer Durchführung an Bedingungen knüpften, auf welche die Stadt nicht glaubte eingehen zu können. Die Bauausführung hatte mit manchen Schwierigkeiten zu kämpfen, insbesondere weil das Königliche Polizeipräsidium bei vielen Gebäuden die ursprünglich von demselben genehmigten Dachaufbauten, welche den Mansarden-Geschossen Licht und Luft zuführen und zur Belebung der Fassadenwirkung dienen sollen, nachträglich wieder strich oder erheblich beschränken wollte. In der Mehrzahl der Fälle gelang es durch Gegenvorstellungen, diese Maßregel zum größeren Teile wieder rückgängig zu machen.

Bericht 1887. Das letzte Geschäftsjahr ist zu Ende gegangen, ohne daß in demselben die schon zum Sommer erhoffte Eröffnung der Kaiser Wilhelm-Brücke für den Verkehr erfolgte. Die Brücke ist vielmehr erst am 3. Dezember v. J. dem Verkehr übergeben worden. Diese Verzögerung ist selbstverständlich von nachteiligem Einfluß auf das Vermietgeschäft gewesen, und zwar nicht nur auf die Vermietungen zum 1. Oktober v. J., sondern auch auf diejenigen zum 1. April d. J., da viele Mieter bei beabsichtigtem Wechsel ihrer Wohnungen oder Geschäftslokale schon ein halbes Jahr vor dem Umzuge oder noch früher sich um neue Lokalitäten bemühen. So lange die Kaiser Wilhelm-Brücke nicht eröffnet war, lag der Stadtteil, den die Kaiser Wilhelm-Straße durchschneidet, abseits von den großen Verkehrswegen und war von anderen, besonders von den besten Stadtteilen aus, nur auf Umwegen zu erreichen. Wird ferner berücksichtigt, daß durch unsere ausgedehnten Bauten auf einmal ein sehr großes Angebot von vermietbaren Räumen jeder Art geschaffen, daß uns durch die gleichzeitig ausgeführte Neubebauung mehrerer Straßen in unmittelbarster Nähe, wie z. B. der Neuen Friedrichstraße bis zur Königstraße, der Rochstraße, der Panoramastraße, eine sehr fühlbare Konkurrenz gemacht wurde und daß endlich die überwiegende Mehrzahl unserer Gebäude erst im vorigen Geschäftsjahr fertiggestellt worden ist, so wird unsere Ansicht, daß das erzielte Resultat unter den obwaltenden Umständen ein befriedigendes zu nennen ist, als begründet anerkannt werden müssen. Ein wesentlicher, von Anbeginn unseres Unternehmens für dessen gedeihliche Entwicklung mit in Betracht gezogener Faktor, eine direkte Straßenbahnverbindung der Altstadt Berlin auf dem einzig dafür gebotenen Wege über die Kaiser Wilhelm-Straße und -Brücke den Lustgarten, die Schloßfreiheit und den Schloßplatz mit dem Friedrichswerder, der Friedrichstadt und dem Westen Berlins ist bisher zum Nachteil der beteiligten Bevölkerungskreise nicht zur Existenz gekommen. Die Erfahrungen über die Einwirkung der Straßenbahnen auf das Verkehrsleben in allen mit solchen versehenen Stadtteilen lassen keinen Zweifel darüber, daß durch die Herstellung der gedachten Bahnverbindung die Entwicklung eines weltstädtischen Verkehrslebens in dem durch unser Unternehmen erschlossenen Stadtteile auf das Wirksamste unterstützt und gefördert werden würde. Wir geben uns denn auch der zuversichtlichen Hoffnung hin, daß unsere fortgesetzten Bestrebungen zur Erzielung der gedachten Bahnverbindung in Anbetracht der damit bezweckten Förderung auch des öffentlichen Interesses baldigst von Erfolg gekrönt sein werden.

Bericht 1888. Aus den Vermietungen ist eine Reineinnahme von 343 077 Mk. erzielt worden. Dies Ergebnis darf nach Lage der Verhältnisse als befriedigend angesehen werden, denn die Mehrzahl unserer Gebäude ist erst im Jahre 1887, einige derselben sind sogar erst innerhalb oder gegen Ende des Geschäftsjahres fertiggestellt worden, auch war die Kaiser Wilhelm-Brücke zu Anfang des Geschäftsjahres noch nicht eröffnet, wurde vielmehr erst am 3. Dezember 1887 in unfertigem Zustande dem Verkehr übergeben, und der Mangel dieser wichtigsten Verbindung des Stadtteiles mußte sich daher bei den ganzen Vermietungen des ganzen Geschäftsjahres fühlbar machen. Wird end-

lich noch berücksichtigt, daß durch unsere zahlreichen Neubauten auf einmal ein ausgedehntes Angebot an vermietbaren Räumen geschaffen wurde und daß in der bis dahin vernachlässigten Stadtgegend die Nachfrage mit diesem Angebot unmöglich sofort gleichen Schritt halten konnte, so wird unsere Ansicht, daß die erwähnte Einnahme den Umständen nach befriedigend sei, als gerechtfertigt anerkannt werden müssen. Wer den Maßstab für seine Ansprüche nicht blos in seinen Wünschen, sondern in dem praktisch Erreichbaren findet und dann die jetzigen Straßen, Gebäude, Bewohner und Geschäfte mit dem früheren Zustand vergleicht, der wird aus dem, was hier in dem kurzen Zeitraum von wenigen Jahren erreicht ist, ein volles Vertrauen auch in die fernere Entwicklung des Unternehmens gewinnen müssen. Dabei ist allerdings nicht zu verkennen, daß die Entwicklung eine schnellere sein würde, wenn der Stadtteil nicht noch immer in manchen Beziehungen einen unfertigen Eindruck machte. Die am 3. Dezember 1887 dem Verkehr übergebene Kaiser Wilhelm-Brücke ist immer noch ebenso wie am Tage der Verkehrseröffnung wegen Unfertigkeit der Balustrade mit hohen Bauzäunen besetzt, welche den Einblick in die Straße vom Lustgarten her erheblich beeinträchtigen und unsere schönen Eckgebäude nicht zu gehöriger Wirkung kommen lassen; an dem neuen Markt, welcher zum Luitherplatz umgestaltet werden soll, ist noch nichts geschehen; die Umgebungen der Marienkirche sind jetzt häßlicher als vor der Freilegung; die Neue Friedrichstraße ist zwar von der Königstraße bis zur Klosterstraße verbreitert, zwischen der letzteren und der Spandauer Brücke hat die Straße aber immer noch die frühere geringe Breite, welche jetzt wie ein Engpaß wirkt und die Entwicklung des uns interessierenden Teiles der Straße hintenanhält. Es wäre dringend zu wünschen, daß die städtische Verwaltung, das im Verein mit uns bis dahin erfolgreich durchgeführte Werk der Umgestaltung des Stadtteils auch in den vorerwähnten sie allein angehenden Teilen recht bald zu Ende führen möchte. Als ein Übelstand, welcher die Entwicklung der Neuen Friedrichstraße und eines Teiles der Kaiser Wilhelm-Straße ungünstig beeinflußt hat, ist endlich noch das gleichzeitige und andauernde Halten von mehreren Hunderten von Marktwagen an der Zentralmarkthalle und den von derselben ausgehenden Straßen zu erwähnen.

Bericht 1889. Bei Ablauf des Jahres 1889 stellte sich die Gesamtvermietung auf 737 547 Mk. gegen 680 640 Mk. Ende 1888. Nachdem nunmehr die Bauzäune von der Kaiser Wilhelm-Brücke endlich beseitigt sind und die Regulierung des neuen Marktes, sowie die Verbreiterung der Neuen Friedrichstraße durch Beseitigung der drei Häuser zwischen der Klosterstraße und Rosenstraße unter Fortfall der Schmalen Gasse in Aussicht stehen, hoffen wir, die noch leer stehenden Räume, welche unter Zugrundelegung billiger Mieten einen Mietswert von ca. 160 000 Mk. repräsentieren, schneller zu vermieten. Wir sind damit beschäftigt, die leer stehenden Geschäftslokale in den Häusern auf der Nordseite der Neuen Friedrichstraße und Klosterstraße in Wohnungen zu verwandeln, weil sich nach diesen größere Nachfrage als nach Geschäftslokalen entwickelt. Wir sind stets darauf bedacht, für die unvermieteten Räume solide Mieter zu finden, auch wenn die erste Miete nicht dem vollen Wert der Räume entspricht. Dabei wird durch die Festsetzung allmählich steigender Mieten für die spätere Ausgleichung der Differenz der Mietpreise und Mietwerte möglichst Sorge getragen und wird es uns dadurch, sowie durch Preiserhöhunge bei der Prolongation billiger Mieten mit der Zeit gelingen, das Mietsverhältnis mit dem amtlich geschätzten Nutzungswert unserer Häuser, welcher 1 075 050 Mk. beträgt, in Einklang zu bringen. Jedenfalls wird sich der Abschluß des laufenden Geschäftsjahres bereits wesentlich günstiger gestalten. Bei Zugrundelegung der heutigen Preise der Baumaterialien und Löhne würden wir unsere Häuser kaum für 10 Millionen Mark herstellen können. Sowohl dieser Umstand wie die volle Ausnutzung unseres Grund und Bodens nach den Bestimmungen der alten Bauordnung werden nach Überwindung der aus der lokalen und temporären Überproduktion hervorgegangenen Mißstände voll zur Geltung gelangen.

Bericht 1890. Der Betrag der eingegangenen Mieten stellte sich in dem mit dem 30. September 1890 abgeschlossenen Geschäftsjahre auf Mk. 709514.27 gegen Mk. 597883.59 im Vorjahre. Es ist also eine Erhöhung von Mk. 111630.68 eingetreten, während wir auf eine Mehreinnahme von 140000 Mk. gerechnet hatten. Der Ausfall ist dadurch herbeigeführt, daß wir im Laufe des Geschäftsjahres die meisten unsicher gewordenen Mieter und unter diesen den Mieter eines großen Restaurationslokales behufs Vermeidung größerer Mietausfälle teils im Wege der Güte, teils im Wege der Exmission beseitigt haben, während die Wiedervermietung der freigewordenen Geschäftslokale aus den später entwickelten Gründen nur zum Teil gelang. Die Vermietung der noch leer stehenden und der im Laufe des Jahres freigewordenen Wohnungen und Geschäftslokale wurde durch verschiedene Umstände ungünstig beeinflußt. Im allgemeinen war die Lage des Detailgeschäftes im Vorjahre keine günstige und war deshalb die Nachfrage nach Geschäftslokalen selbst in den besten Geschäftsgegenden eine verminderte, während für Wohnungen bessere Nachfrage bestand. Außerdem sind die Verbesserungen, welche von der Stadtgemeinde Berlin an der Kaiser Wilhelmstraße und an der Neuen Friedrichstraße in Aussicht genommen waren, noch immer nicht zur Ausführung gelangt. Die schon seit Jahren geplante Beseitigung der die Neue Friedrichstraße zwischen Klosterstraße und an der Spandauer Brücke verengenden drei Häuser ist wiederum hinausgeschoben worden, weil gleichzeitig die Festsetzung einer neuen Baufluchtlinie für die Ostseite der Rosenstraße erfolgen soll. Wenn auch die Verbreiterung der Rosenstraße auf die Gegend von günstigem Einfluß sein wird, so schädigt andererseits die Verzögerung des Abbruchs der gedachten 3 Häuser unseren Besitz, denn dieselben verdecken unsere neuen Gebäude an der Neuen Friedrichstraße und Klosterstraße. Dadurch wird die Vermietung der Läden und Geschäftslokale an dieser Stelle sehr erschwert. Außerdem bilden die drei Häuser für den sehr lebhaften Verkehr in der Gegend zwischen der Spandauer Brücke und der Zentral-Markthalle ein großes Hindernis. Die Regulierung des neuen Marktes, über welche bereits Jahre hindurch verhandelt wird, ist gleichfalls noch nicht zur Ausführung gekommen. Mit dem Abbruch der alten Häuser vor der Marienkirche, welche den Neuen Markt noch verunstalten, will die Stadtgemeinde im laufenden Jahre beginnen und hoffen wir, daß endlich auch die Verhandlungen über die Aufstellung des Lutherdenkmals und die Umwandlung des Neuen Marktes in einen Schmuckplatz zum Abschluß gelangen werden.

Bericht 1891. Der Reingewinn des siebenten Geschäftsjahres hat sich auf Mk. 87003.69 gegen Mk. 33828.98 im Vorjahre gehoben, wiewohl die Lage des Detailgeschäfts, welche auf die Vermietung der Geschäftslokale von wesentlichem Einflusse ist, sich im Jahre 1891 noch wesentlich verschlimmert hat. Wir waren deshalb auch gezwungen bei Neuvermietungen von Geschäftslokalen vielfach Mietsermäßigungen eintreten zu lassen, zumal wir an dem Grundsatze, nur an sichere Mieter zu vermieten, möglichst festgehalten haben. Dieser Grundsatz hat sich auch insofern bewährt, als wir in dem Berichtsjahre nicht nur keine Mietausfälle zu verzeichnen, sondern sogar noch kleine Eingänge auf bereits abgeschriebene Forderungen hatten, welche wir dem Mietskonto gutgebracht haben. Die Mietseinnahmen des Berichtsjahres betrugen Mk. 762402.28 gegen Mk. 709514.27 im Vorjahre, so daß eine Erhöhung von Mk. 52888.01 eingetreten ist. Wenn auch die Mietseinnahmen im Durchschnitte noch immer nicht dem wahren Mietswerte, wie er bei der Veranlagung der Gebäudesteuer eingeschätzt ist, entsprechen, so dürfte die eingetretene Erhöhung mit Rücksicht auf die schon erwähnte allgemeine ungünstige Geschäftslage beweisen, daß auch noch fernerhin auf eine steigende Entwicklung der Einnahmen der Gesellschaft zu rechnen ist, zumal immer noch ein nicht unerheblicher Bruchteil unserer Geschäftslokale und Wohnungen unvermietet ist. Der Verkehr in der Kaiser Wilhelmstraße hat sich zwar recht erfreulich gehoben, doch klagen die Inhaber der Läden noch immer über den schlechten Geschäftsgang. Derselbe dürfte aber wohl mehr den allgemein ungünstigen Geschäftsverhältnissen, als der Verkehrsentwicklung zuzuschreiben sein. Die bestimmt erwartete Regulierung des Neuen Markts ist auch im Berichtsjahre noch nicht zur Durchführung gelangt. Wir wollen hoffen, daß der Durchbruch von der

Linienstraße bis zur Lothringerstraße und ebenso der Plan, eine Pferdebahnlinie durch die neuen Straßenteile und die Kaiser Wilhelmstraße bis zur Burgstraße zu führen, bald zur Ausführung kommt. Erst dadurch würde die Kaiser Wilhelmstraße die Eigenschaft einer Hauptverkehrsader Berlins erlangen, was auf den Mietwert der Geschäftslokale in dieser Straße von schwerwiegendem Einfluß sein würde. Bis dahin und bis zur Besserung der allgemeinen Geschäftsverhältnisse müssen wir uns mit den Mieten, welche von sichern Mietern zu erzielen sind, begnügen, und auf eine Steigerung der Mieten bis zu dem Satze, der dem wahren Mietswerte entspricht, verzichten.

Bericht 1892. Das mit dem 30. September 1892 abgelaufene Geschäftsjahr war seinen allgemeinen Verhältnissen nach für die weitere Entwicklung unseres Unternehmens nicht günstig. Die Lage des Detailgeschäftes, welche bereits im Jahre 1891 eine gedrückte war, hat sich im Jahre 1892 noch verschlechtert und zwingt die meisten Ladeninhaber, beim Ablauf ihrer Mietsverträge eine Herabminderung der Laden- und Wohnungsmieten anzustreben. Unter diesen Umständen hat sich das Vermietungsgeschäft sehr schwierig gestaltet und war es bei Neuvermietungen in der Regel nicht möglich, den wahren Mietswert der vermieteten Räume zu erzielen. Eine Aufbesserung der Mietspreise bis zu ihrer normalen Höhe steht erst zu erwarten, wenn Handel und Gewerbe den bisher vergeblich erhofften Aufschwung nehmen. Durch die gleichfalls für den Frühling in Aussicht genommene definitive Pflasterung der Kaiser Wilhelmstraße mit geräuschlosem Pflaster — Asphalt — werden viele berechtigte Klagen unserer Mieter beseitigt werden. Gegenwärtig stört der schon morgens vor 4 Uhr beginnende Marktwagenverkehr auf dem schlechten Steinpflaster die Ruhe der vielfach nach der Straßenseite hin schlafenden Anwohner so empfindlich, daß die Verlängerung ablaufender Mietsverträge immer auf Schwierigkeiten stößt. Wir haben früher schon hervorgehoben, daß die Markthalle für viele Ladenbesitzer in unseren benachbarten Häusern statt erhofften Gewinnes durch die leidigen Verkehrsstockungen rc oft Schaden bringt, das Halten der Schlächterwagen vor den Häusern in der Nachbarschaft der Zentral-Markthalle ist zwar nur noch bis 10 Uhr morgens gestattet, da aber das Detailgeschäft in der Gegend gerade in den Morgenstunden am lebhaftesten ist, ist der Hauptübelstand noch immer nicht beseitigt.

Bericht 1893. Die allgemeine wirtschaftliche Lage und die Verhältnisse des Detailsgeschäftes, welche bereits im vorletzten Geschäftsjahr die Entwicklung unseres Unternehmens ungünstig beeinflußten, haben in dem mit dem 30. September 1903 abgelaufenen Geschäftsjahre nicht nur keine Besserung erfahren, sondern sich noch wesentlich verschlechtert. Selbst in den besten Gegenden Berlins entsprach die Nachfrage nach Geschäftslokalen und Wohnungen nicht dem Angebot, der Wechsel der Mieter vergrößerte sich mit jedem Quartal und die Einziehung der fälligen Mieten stieß vielfach auf Schwierigkeiten, so daß Prozesse und Ausfälle unvermeidlich wurden. Unter diesen Umständen war die Wiedervermietung gekündigter Räume in vielen Fällen unausführbar oder nur bei Ermäßigung des bisherigen Mietspreises möglich, auch wenn dieser den normalen Mietspreisen nicht entsprach. Gut situierte Mieter, welche unter anderen Verhältnissen nicht daran gedacht hätten, von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen, schritten zur Kündigung, um eine Ermäßigung der Mieten durchzusetzen.

Bericht 1894. Die Fortdauer der ungünstigen wirtschaftlichen Lage hat im allgemeinen eine Besserung des Vermietungsgeschäftes im abgelaufenen Geschäftsjahre nicht aufkommen lassen. Wenn trotzdem unsere Mietseinnahmen, wie die Gewinn- und Verlustrechnung ergibt, gegen das Vorjahr um eine Kleinigkeit gestiegen sind, so resultiert dieser Fortschritt aus dem Umstande, daß die Verhältnisse unseres Grundbesitzes sich von Jahr zu Jahr durch die Umgestaltung der Umgebungen verbessern. Der Verkehr in der Kaiser Wilhelmstraße nimmt stetig zu und wird noch reger werden, wenn die geplante Durchführung der Straße bis zur Lothringerstraße zur Ausführung kommt. Aus allen diesen Gründen glauben wir uns der Hoffnung hingeben zu können, daß die Mieten in unserem Stadtteile ihren niedrigsten Stand erreicht haben und daß auf ein erhebliches Steigen der Mietspreise gerechnet werden

kann, wenn die allgemeine wirtschaftliche Lage sich wieder bessert, wiewohl sich nicht verkennen läßt, daß unserem Mietsgeschäft durch die starke Produktion von Neubauten auch eine schwere Konkurrenz erwächst.

Bericht 1895. Die in unserem letzten Berichte ausgesprochene Hoffnung, daß mit der Besserung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage wieder auf ein Steigen der Mieten zu rechnen sein dürfte, hat sich bisher noch nicht erfüllt. Die im Verlaufe der letzten Jahre so wesentlich ermäßigten Mietspreise sind noch unverändert geblieben und können wir namentlich bei Geschäftslokalen in der nächsten Zeit noch kaum auf eine Mietssteigerung rechnen, da mit der Fertigstellung der neuen Warenhäuser in der Rosenstraße ein starkes Angebot eingetreten ist. Durch die Aufstellung des Lutherdenkmales, die Verbreiterung der Rosenstraße, Beseitigung der Schmalen Gasse und der Berengung der Neuen Friedrichstraße vor derselben, die Ausführung mehrerer Neubauten mit reichen Fassaden hat der bis dahin unschöne Teil der Kaiser Wilhelmstraße allerdings eine andere Gestaltung gewonnen, so daß er zur Zeit einen Anziehungspunkt für Fremde bildet, jedoch ist auf einen besseren Geschäftsgang der Detailgeschäfte in unseren Läden erst zu rechnen, wenn die Durchführung der Kaiser Wilhelmstraße nach Nordosten zur Tatsache wird, wodurch allein der Straße der Durchgangs-Verkehr zugeführt werden kann, für dessen Aufnahme sie unter Mitaufwendung städtischer Mittel geschaffen wurde. Leider werden die Verhandlungen über die Durchführung mit so geringem Eifer betrieben, daß der Zeitpunkt, zu welchen sie zum Ziele führen, noch immer mit Sicherheit nicht abzusehen ist. Wir unterlassen es nicht, sowohl wegen dieses Punktes als auch wegen baldiger Herstellung geräuschlosen Pflasters in der Kaiser Wilhelmstraße bei den städtischen Behörden von Zeit zu Zeit vorstellig zu werden. Während Nebenstraßen der Kaiser Wilhelmstraße und eine große Zahl von wenig belebten Straßen, zum Teil sogar an den Grenzen des städtischen Weichbildes, schon mit Asphalt-Fahrdämmen versehen sind, hat es die Stadtverwaltung immer noch nicht für angezeigt gehalten, der mit so großen Opfern hergestellten Kaiser Wilhelmstraße, in welcher bereits von den frühesten Morgenstunden ab ein übermäßiger Wagenverkehr nach der Zentral-Markthalle sich entwickelt, die Wohltat der Asphaltierung zu Teil werden zu lassen. Die Straße hat heute noch dasselbe Pflaster, welches vor zehn Jahren bei der Herstellung gelegt ist, und unsere Mieter werden durch das Wagengeräusch arg gestört.

Bericht 1896. Der Aufschwung, welcher in dem mit dem 30. September 1896 abgelaufenen Geschäftsjahr auf den meisten Gebieten der Industrie und des Handels bemerkbar war, ist den Mietsverhältnissen in Berlin und namentlich in unseren Häusern nicht zu statten gekommen. Die Überproduktion an Neubauten, welche in Berlin und seinen Vororten in den Vorjahren nachweislich stattgefunden hat, macht sich bei Neuvermietungen und Prolongationen noch immer fühlbar. Besonders hatten wir in unserer Gegend durch das Angebot von Geschäftslokalen in den neuen Warenhäusern der Rosenstraße zu leiden, so daß wir beim Abschluß von Mietsverträgen nicht nur keine Erhöhungen der bisherigen Mieten zu erzielen vermochten, sondern uns in einzelnen Fällen sogar noch zu kleinen Nachlässen entschließen mußten. Die Mietsermäßigungen, welche wir in den letzten vier Geschäftsjahren zu bewilligen gezwungen waren, haben die Höhe von Mk. 45000.— erreicht. Auf eine wesentliche Erhöhung unserer Mietserträgnisse ist aber erst zu rechnen, wenn durch eine bessere Entwicklung der Detail-Geschäfte in unserer Gegend eine stärkere Nachfrage nach unseren Läden eintreten und es möglich sein wird, für Ladenräume Mieten zu erzielen, wie sie in besseren Geschäftsgegenden üblich sind. Dieses Ziel ist aber erst zu erreichen, wenn endlich einmal die Kaiser Wilhelmstraße nach Nord-Osten zur Durchführung gelangt und an das Straßenbahnnetz angeschlossen wird. Projekte zu Straßenbahn-Verbindungen von der Peripherie aus durch die Kaiser Wilhelmstraße sind während des letzten Jahres bei den Behörden, soviel uns bekannt, nicht weniger als fünf eingereicht; eine Konzession ist aber nicht erteilt und dürfte auch kaum erteilt werden, bevor die Verhandlungen der städtischen Behörden über die Umwandlung des Pferdebetriebes in den elektrischen Betrieb zum Abschluß gelangt und die Schwierigkeiten der Kreuzung des Lustgartens beseitigt sind.

Bericht 1897. Der Verlauf des mit dem 30. September 1897 zu Ende gegangenen Geschäftsjahres war für unsere Gesellschaft insofern kein ungünstiger, als die Mietsverhältnisse in unserem Stadtteil sich entschieden gebessert haben. Als bei der Herstellung der Kaiser Wilhelm-Straße die alten Geschäftshäuser abgebrochen wurden, verließ der Großhandel mehrerer Geschäftszweige unsere Gegend, um sich in andern Stadtvierteln niederzulassen. Nachdem nunmehr die alten kleinen Wohnhäuser zum größten Teil niedergelegt und an deren Stelle neue Geschäftshäuser errichtet sind, fangen die vorerwähnten Geschäfte wieder an, nach unserer Gegend zurückzukehren. Wir konnten deshalb bei elf in der Gegend der Zentralmarkthalle belegenen Geschäftsräumen zu Ende des dritten Quartals zur Kündigung schreiten und erhöhte Mieten verlangen. Die Inhaber von neun der gekündigten Geschäftsräume haben auch den von uns geforderten Preis anstandlos bewilligt. Noch mehr als Geschäftsräume werden Wohnungen gesucht, da die Zahl der Wohnungen in unserer Gegend immer geringer wird. Wir erzielten deshalb auch für unsere Wohnungen bessere Preise.

Bericht 1898. Die schon in unserem vorjährigen Geschäftsbericht erwähnte Besserung der Mietsverhältnisse unserer Häuser hat im Berichtsjahre weitere Fortschritte gemacht. Bei 36 am 1. Oktober 1898 abgelaufenen, bezw. kündbaren Mietsverträgen mit einem Gesamtbetrage von Mk. 100780 Jahresmieten seit dem 1. Oktober 1897 konnten wir die Summe der Mieten um Mk. 12350 (12%) erhöhen. Dabei handelte es sich besonders um Räume im vorderen Teil der Kaiser Wilhelm-Straße, für welche wir vor etwa fünf Jahren bedeutende Mietsermäßigungen zulassen mußten. Wenn, wie wir bestimmt erwarten, die Besserung der Mietspreise von Dauer sein wird, werden wir allmählich überall auf die Normal-Mietssätze zurückkommen können. Die gefürchtete Konkurrenz der vielen neu erbauten Waarenhäuser im Zentrum mit ihren vier bis fünf oft recht niedrigen Geschossen hat sich für uns nicht mehr bemerkbar gemacht. Es ist uns von vielen Seiten versichert worden, daß den Annehmlichkeiten dieser Paläste für den Großhandel anderseits manche Unbequemlichkeiten gegenüberstehen, und daß namentlich manchen Mietern die große Zahl der Angestellten und Hausdiener, welche in solchen Häusern tätig sind, lästig geworden ist. Außerdem werden die an sich nicht billigen Mieten in diesen Warenhäusern durch Nebenkosten für Heizanteil, Kraftverbrauch der Fahrstühle rc. noch recht empfindlich erhöht. Viele Firmen ziehen deshalb Häuser, wie die unsrigen, den großen Warenhäusern vor, und einige, die uns verlassen hatten, sind bereits wieder zu uns zurückgekehrt. Nach diesen von uns gemachten Erfahrungen können wir uns der Erwartung hingeben, daß sich in absehbarer Zeit für unsere Häuser zu den von uns festgesetzten Preisen auch Abnehmer finden werden.

Bericht 1899. Die in dem letzten Geschäftsbericht ausgesprochene Erwartung, daß die Besserung der Mietsverhältnisse unserer Häuser anhalten werde, ist in Erfüllung gegangen. Die Mietseinnahmen des abgelaufenen Geschäftsjahres sind um Mk. 19781,99 höher wie im Vorjahre. Die Besserung kommt außerdem dadurch zum Ausdruck, daß in den letzten Jahren eine entschiedene Abnahme der Kündigungen bei den Quartalswechseln bemerkbar geworden ist. Der Gesamt-Mietswert unserer sämtlichen Häuser beträgt gegenwärtig nach dem Stande der Mieten ca. 810000 Mk. Rechnet man hierzu den Ertrag des im September 1897 verkauften Hauses mit 22690 Mk., so ist der frühere im Jahre 1893 erreichte, höchste Stand der Mieten überschritten. Ob noch ein weiteres Steigern der Mietserträge möglich sein wird, hängt hauptsächlich von der Lösung der Frage der Fortführung der Kaiser Wilhelmstraße ab. Der für unsere Gesellschaft in Betracht kommende südliche Teil des Kaiser Wilhelmstraßenzuges hat bereits einen recht regen Verkehr. Das Pflaster ist jetzt durchgehends durch geräuschloses ersetzt. Der Stadtteil ist durch den Prachtbau des neuen Domes und durch viele jetzt errichtete Neubauten, sowie durch die schönen Gartenanlagen am Neuen Markt zu einer Zierde der Residenz geworden, sodaß er jetzt den besten Stadtteilen im Westen würdig an die Seite gestellt werden kann. Wird nun durch die Fortführung der Kaiser Wilhelmstraße bis zur Peripherie der starke Verkehr des Nordens und Nordostens nach dem Zentrum durch unsere Straße geleitet, so werden die Läden in unsern Häusern, welche

jetzt meistens noch von Grossisten gemietet sind, von Kleinhändlern mehr begehrt werden. Der Mietsertrag der Läden dürfte dann ein wesentlich höherer als jetzt, und die Rente der Häuser eine den berechtigten Anforderungen entsprechende werden. Für einige unserer Häuser in der Nachbarschaft der Zentral-Markthalle, in deren Läden schon jetzt Detailgeschäfte seßhaft sind, und welche dadurch schon höhere Erträge gewähren, traten während des vergangenen Jahres mehrfach Kaufanfragen an uns heran. Zu einem Abschluß kam es aber nicht, weil der anhaltend ungünstige Geld- und Hypothekenmarkt den Handel in Grundstücken sehr erschwerte.

Bericht für 1900. Die Steigerung der Mieten machte auch im letzten Geschäftsjahre weitere Fortschritte; sie betrug ca. Mk. 9000. Bei Ablauf noch bestehender älterer Mietsverträge werden wir in der Lage sein, noch weitere Erhöhungen eintreten zu lassen. Eine wesentliche Steigerung des Gesamterträgnisses hängt aber, wie bereits erwähnt, ausschließlich davon ab, daß wir für unsere Läden die normalen Mieten, welche in guten Stadtgegenden für Detailläden gezahlt werden, erreichen. Die Nachfrage nach einigen unserer Häuser war zu Anfang des Jahres recht lebhaft und haben vielfach Verhandlungen mit Kauflustigen stattgefunden. Zu einem Abschluß ist es leider nicht gekommen, weil der teure Geldstand und die Schwierigkeit Hypotheken billig zu beschaffen, den Kauflustigen die Annahme unserer Kaufbedingungen unmöglich machten. Nachdem in den letzten Monaten Anfragen an uns nicht mehr herangetreten waren, haben sich in allerneuster Zeit in Folge des vorerwähnten Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung wieder Kaufreflektanten gemeldet, doch wird in der Folge auf vorteilhafte Realisationen erst zu rechnen sein, wenn sich die Geldverhältnisse für den Berliner Grundbesitz wieder besser gestalten.

Bericht für 1901. Das Vermietungsgeschäft hat sich auch im abgelaufenen Jahr zufriedenstellend entwickelt. Wir konnten wiederum bei Vermietung freigewordener Gelasse eine Jahresmehreinnahme von 6500 Mk. erzielen. Die Erträge unserer Häuser haben sich während der letzten vier Jahre im ganzen um rund Mk. 34 000 gehoben. Allerdings mußten wir um diese höheren Erträge zu erzielen, oft recht wesentliche Ergänzungsbauten vornehmen. Wir beabsichtigen im jetzt laufenden Geschäftsjahre den Umbau des seit 14 Jahren zu Hotelzwecken dienenden nicht rentierenden Hauses an der Ecke Spandauer- und Kaiser Wilhelmstraße und hoffen durch diesen Umbau den Mietsertrag des Hauses um mindestens Mk. 5000 zu steigern. Am Schlusse des abgelaufenen Geschäftsjahres betrug die Gesamtsumme der Jahresmietspreise für vermietete Gelasse rund Mk. 807 000. Leider hat sich aber zu diesem Termin auch bei uns die seit längerer Zeit andauernde schlechte wirtschaftliche Lage und das Darniederliegen vieler Geschäftszweige in unerfreulicher Weise durch Kündigungen bemerkbar gemacht. Insbesondere haben Fabrik-, Export- und Bankgeschäfte den Ablauf ihrer Mietsverträge benutzt, um ihre Geschäfte einzuschränken oder zu liquidieren.

Bericht für 1902. Seit der Veröffentlichung unseres letzten Geschäftsberichts ist wieder ein Jahr vergangen, ohne daß die Vorarbeiten für die Verlängerung der Kaiser Wilhelmstraße wesentliche Fortschritte gemacht haben. Auf unsere an den Magistrat gerichtete dringende Vorstellung um Beschleunigung ist uns vor kurzem der Bescheid zugegangen, daß das Projekt der Durchführung der Kaiser Wilhelmstraße dem Herrn Minister der öffentlichen Arbeiten zur Erwirkung des Enteignungsrechtes vorgelegt und die vom Herrn Minister gemachten Ausstellungen vom Magistrat widerlegt seien; es sei jedoch noch nicht bekannt geworden, ob der Herr Minister sich nunmehr entschlossen habe, den Antrag des Magistrats zu befürworten. Dieser nun schon Jahre lang andauernde Zustand des vergeblichen Wartens wirkt nach wie vor lähmend auf die gedeihliche Entwicklung unseres vor neunzehn Jahren begonnenen Unternehmens. Trotzdem können wir mit den Fortschritten bei unserm Vermietungsgeschäft im allgemeinen zufrieden sein. Wir erzielten im Berichtsjahre bei neuen Vertragsschlüssen weitere Erhöhungen der Mietssätze um Mk. 9900, und behielten verhältnismäßig nur sehr wenige Gelasse unvermietet.

Aus der großen Reihe von Terraingesellschaften außerhalb Berlins seien die Berichte der **Leipziger Bank für Grundbesitz**, die ein gutes an extremen Ereignissen nach der günstigen oder ungünstigen Seite freies Bild geben.

Bank für Grundbesitz, Leipzig, 1896 gegründet. 2ter Bericht 1897. Günstige Konjunktur. Grundstücks- und Hypothekenmarkt durch die „unverkennbare Besserung der wirtschaftlichen Lage recht günstig beeinflußt“. „Die 1896 erlassenen ministeriellen Vorschriften über neu aufzustellende Bebauungspläne haben einerseits die Bautätigkeit einzuschränken vermocht, andererseits aber auch eine Steigerung der Grundstückswerte, hauptsächlich der Rentengrundstücke, mit sich gebracht. Die geringe Auswahl in namentlich kleineren Wohnungen führte zu einer größeren Seßhaftigkeit der Mieter, wodurch eine stabilere Rente des im Grundbesitz angelegten Kapitals eintreten mußte, ein Umstand, der von dem Anlage suchenden Publikum nicht unbeachtet geblieben ist. Daß die Bautätigkeit in Zukunft weniger rege sein wird, ist nicht anzunehmen, eher das Gegenteil. Das anzunehmen, berechtigt die kürzlich veröffentlichte Wohnungsstatistik, wonach nur 762 Wohnungen leer standen, eine Zahl, welche dem Bedarf gegenüber gänzlich unzureichend ist. Die Vorschriften über weiter räumige Bebauung und die großartige Entwickelung des Verkehrswesens läßt das außerhalb der Stadtgrenze liegende Bauareal für Wohnungszwecke begehrenswerter erscheinen. Namentlich für unser in Klein-Wiederitzsch gelegenes Areal war Meinung vorhanden. Die Steigung der dortigen Arealpreise wird fortschreiten, wenn erst unser in Eutritzsch gelegenes Terrain der Bebauung zugänglich gemacht werden kann.

Bericht 1899. „Durch diese weiträumige Bebauung ist aber auch ein schnellerer Verbrauch des vorhandenen Bauareals bedingt und immer mehr muß das an die Stadt angrenzende landwirtschaftliche Areal zu Bauzwecken herangezogen werden.“ In Leipzig 1897, 1898 und 1899 noch recht lebhafte Bautätigkeit, doch konnte die Nachfrage nach kleinen Wohnungen nicht überall befriedigt werden, während mittlere und größere Wohnungen ausreichend vorhanden waren. Grund hierfür: „Das seit einigen Jahren zurückgekehrte Interesse der kapitalkräftigen Kreise ist ihr erhalten geblieben, denn trotz zahlreicher, oft verlockender Emissionen neuerer Börsenwerte waren bedeutende Geldmittel sowohl zur spekulativen als rentebringenden Anlage im Grundbesitz mobil, die erst gegen Ende des Jahres 1898 — als eine allgemeine Geldknappheit eintrat — für Hypotheken und Baugelder etwas schwerer zu beschaffen waren. 1899 wird aber auch in Leipzig das Geld knapp und knapper und 1901 tritt dann auch in Leipzig wieder Ermäßigung des Hypothekenzinsfußes ein. Die Bank für Grundbesitz legt sich aber im Baukreditgeschäft „große Zurückhaltung auf unter Berücksichtigung der außergewöhnlichen wirtschaftlichen Lage“. 1902. „Der Grundstücksmarkt lag im allgemeinen günstig, auch die Bautätigkeit war rege, vielleicht zu rege, denn es darf nicht verschwiegen werden, daß auf dem Wohnungsmarkt das Angebot die Nachfrage zur Zeit erheblich übersteigt. Besonders gilt dies für größere Wohnungen. Daher legte sich die Bank „wegen der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt immer noch größere Zurückhaltung“ im Baukreditgeschäft auf. Erste Hypotheken waren leicht und billig erhältlich, dagegen mangelte es an Gebern von zweiten Hypotheken. 1903. Namentlich wurde die Errichtung von Neubauten durch die leichte Beschaffung der Hypotheken sehr begünstigt und in einigen Stadtteilen das Bedürfnis darin weit überschritten. Dem vor wenigen Jahren noch bestehenden Mangel an kleinen Wohnungen ist rasch ein Überschuß an solchen gefolgt. Auch in mittleren und größeren Wohnungen ist das Bedürfnis mehr als gedeckt. Eine weitere Besserung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage auf industriellem Gebiet dürfte aber darin bald wieder normale Zustände herbeiführen und die derzeitige Überproduktion an bebauten Grundstücken wieder ausgleichen.“ Kapital der G. zuerst 3000000 Mk., seit 1900 5000000 Mk.

	1897	1898	1899	1900	1901	1902	1903
Gewinn:	219445,	577252,	420320,	453279,	641513,	655889,	632864
Dividende:	6 %	8 %	8 %	8½ %	8½ %	8½ %	8½ %.

Diese Illustrationen aus dem Leben bilden das Ende unserer Betrachtungen des Funktionierens des Baugewerbes und seiner Voraussetzungen. In einigen kurzen Sätzen sei das Ergebnis unserer Betrachtungen systematisch zusammengefaßt:

Die Boden- und die Bauspekulation haben ihre eigenartigen Risikoformen, die sich auf die beiden Eigenschaften des Spekulationsobjektes als eines immobilen und wertmassigen Gutes in Verbindung mit seiner Abhängigkeit von äußeren, dem Einflusse der Produzenten und Besitzer wenig unterworfenen, Umständen gründen.

Das Risiko setzt sich mit außergewöhnlicher und nachhaltiger Wucht und in außerordentlichem Umfang durch.

Die große Masse des Kapitalistenpublikums hat daher im allgemeinen größere Neigung und Interesse, ihre Kapitalien in der Produktion und Spekulation mobiler Objekte zu beschäftigen.

Großkapitalistische und stetig arbeitende Unternehmungen für die spekulative Erschließung von Bauland und ebenso Großbetriebe für die Wohnungsproduktion fehlen daher fast gänzlich, die Massenproduktion von Miethäusern liegt in der Hand von kapitalschwachen Unternehmern.

Gerade in den Perioden industrieller Hochkonjunktur wendet sich das Kapital in der Regel den industriellen und Handelsunternehmungen zu, zieht sich vom Immobiliarkredit zurück und entzieht damit den Bauspekulanten, den Produzenten von Massenmiethäusern, das Baukapital. Das kapitalkräftige Bauunternehmertum findet jetzt im Dienst von Industrie und Handel reichliche und lohnende Beschäftigung. Erst wenn die durch den Rückgang von Wohnungsangebot in die Höhe getriebenen Mieten den Wohnhausbau als hinreichend gewinnreich und risikolos erscheinen lassen, wendet sich das Kapital der Wohnungsproduktion zu, durch Rückgang der industriellen Konjunktur verstärkt sich die Rückflut des Kapitals vom Mobiliarkredit zum Immobiliarkredit. Allgemeine industrielle Krisis fällt daher nicht selten mit Blüte der Wohnungsproduktion zusammen.

Behördliche Maßnahmen und Verordnungen sind von erheblichem Einfluß auf die Entwicklung der Bautätigkeit wie der Boden- und Mietpreise. Sie werden alsbald selbst zum Anlaß zur Spekulation, der sie vielleicht Grenzen setzen sollten. Die Möglichkeit, behördliche Maßnahmen durch persönliche Vorstellung oder öffentliche Agitation rückgängig machen oder mildern zu können, läßt gerade bei schärferer Fassung der behördlichen Bestimmungen diese, besonders in der ersten Zeit, auf die Bautätigkeit hemmend einwirken.

Stetiger Fortgang der Erschließung von Bauland sowie der Bautätigkeit hat vornehmlich Stetigkeit in der Wirtschaftslage und in den behördlichen Maßnahmen zur Voraussetzung.

Wir haben es nun aber nicht bloß mit einem ökonomischen Problem zu tun, die Wohnungsfrage ist zugleich eine soziale. Die Eigenart der Organisation der Wohnungsproduktion, ihr widerspruchsvoller Verlauf im besonderen, hat schwerwiegende wirtschaftliche und soziale Folgen.

Die Wohnungsproduktion stellt wohl im freien Wirken der wirtschaftlichen Kräfte in der Regel von selbst das Normalverhältnis von 3% leerstehender Wohnungen wieder her. Ganz abgesehen davon, daß ein ständiges Erhalten dieses Normalsatzes noch nicht die Lösung der Wohnungsfrage bedeutete, da damit eine Verewigung der gegebenen unvollkommenen Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses gesetzt wäre, so hat das zeitweilige Zurückbleiben des Wohnungsangebots hinter dem Bedarf seine weit über die Zeit des wieder erreichten normalen Verhältnisses von Angebot und Nachfrage hinausreichenden Folgen durch die Verteuerung des Bodenpreises.

Der Boden findet seinen ausschließlichen Wert, das Haus den wesentlichsten Teil seines Wertes in ihrer Natur als Rentenquellen. Ihr Ertrag, der tatsächliche oder mögliche, bestimmt ihren Wert. Die Miete setzt und regelt den Bodenwert. Sie ist aber selbst wiederum wesentlich bestimmt durch das Verhältnis von Wohnungsangebot und Nachfrage. Die Baukosten sind im gewissen Umfang feste gegebene Größen, in dem Bodenwert findet der Mietertrag seinen variablen Ausdruck. Jedes Steigen und jedes Fallen der Mieten schlägt sich automatisch im Bodenwert nieder und nicht bloß in dem Wert des Bodens der vermieteten Hausgrundstücke, sondern in dem des gesamten als Bauland jetzt oder in einer absehbaren Zeit in Betracht kommenden Bodens. Der gesamte Boden reichert sich gleichsam an, wie er einem nachhaltigen Rückgange der Mieterträgnisse in einer Minderung seines Wertes folgt.

Es ist kein Natur- oder Wirtschaftsgesetz, daß Bauland höher im Werte stehe als Ackerland, für städtische Verhältnisse bildet es eine Regel. In Dörfern mit vorzüglichem Ackerboden und einer übergroßen Zahl von Gehöften kehrt sich das Verhältnis um, wie ich in einer Dorfgemeinde im Taunus feststellen konnte.

Die Steigerung der Grundrente hat an und für sich noch nicht wirtschaftliche und soziale Mißstände im Gefolge, aber ebenso gewiß ist auch, daß es kein Natur- und Wirtschaftsgesetz, noch eine Notwendigkeit, noch selbst ein Zeichen wirtschaftlicher Blüte ist, daß die Boden- und Hauspreise so und so hoch stehen. Nicht unbedingt sind hohe Bodenpreise Zeichen hohen wirtschaftlichen Reichtums, ebenso oft sind sie Zeichen mangelhafter Bedürfnisbefriedigung in der Vergangenheit oder Gegenwart. Gleichwie das Haus Baufehler und Bausünden für Jahrzehnte und Jahrhunderte beibehält, so überträgt der Boden Mängel der Wohnungsproduktion durch Kapitalisierung des durch sie begründeten Mehrmieterträges auf Generationen und Generationen. Denn so einfach und für den derzeitigen Besitzer angenehm sich durch Erhöhung des Bodenpreises ein im Verhältnis zu neuen Erträgnissen zu niedriger Bodenwert ausgleicht, so schwierig und verlustreich ist die Herabminderung der einmal gesetzten Bodenwerte. Sie bedeutet für die Immobilienbesitzer schwere Vermögensverluste, für viele völligen Ruin. In dem Baukrach und Bodenkrach sehen wir eine solche revolutionäre Ausgleichung der vergangenen und gegenwärtigen Mieterträgnisse und Grundstückswerte vor sich gehen. Solche soziale Kuren nach Dr. Eisenbarth sind nicht

bloß von Gneist vorgeschlagen. So heilsam sie auch unter Umständen sein können, für die gewöhnliche Behandlung der Wohnungsnot sind sie unbrauchbar, weil sie wohl die momentane Not beseitigen, für die Zukunft jedoch umso schlimmere Übelstände durch die Verletzung oder Zertrümmerung der Organe der Wohnungsproduktion hervorrufen, was den momentanen Nutzen des Krachs für die Mieterschaft wieder vollständig aufheben wird.

Es ist ein Kurieren an Symptomen, wie so manche der vorgeschlagenen Reformprojekte, die aus moralischen Erwägungen geboren, von einer Schuld ausgehen und auf die Verhütung von „unverdientem" und „mühelosem" Gewinn hinzielen. Die ökonomische Behandlung der Wohnungsfrage führt nun nicht zur Verneinung der Notwendigkeit oder der Möglichkeit der Wohnungsreform, sie weist ihr vielmehr weit größere Aufgaben zu. Nicht ein Rezept gibt sie für die Lösung der Wohnungsfrage. Wenig will selbst ein Programm besagen, wenn es nicht direkt zur praktischen Wirksamkeit Plan und Ziele angeben soll. Die Wohnungsreform ist ein tausendfältiges Wirken mit großen und kleinen Mitteln, das seinen gemeinsamen Inhalt findet in dem einen: Organisierung der Bautätigkeit zum Zwecke einer ausreichenden, der wachsenden Menschenzahl und den sich erhöhenden Ansprüchen entsprechenden Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses.

Es handelt sich um die zweckmäßige Organisation eines ganzen großen Wirtschaftszweiges mit Milliarden von investierten Kapitalien, dessen jährliche Produktion viele hunderte von Millionen Mark Wertsumme ausmacht. Es handelt sich um die Schaffung von dauernden großkapitalistischen Unternehmungen für die Erschließung des Baulandes und für den Wohnungsbau, um eine Organisierung des Baugeld- und II. Hypothekenkredits, es handelt sich um eine Unsumme öffentlicher und privater Maßnahmen. Und über allen Reformmaßregeln herrschen die Gesetze des Wirtschaftslebens. Dem gegenüber verkleinern sich die einzelnen Reformvorschläge, zerfallen die hitzigen Anklagen, verschwinden die Gegensätze unter den Wohnungsreformen wie selbst zwischen den beiden noch feindlichen Lagern.

Eine Organisierung der Bautätigkeit ohne Mitwirkung der an der Vorbereitung und dem Betrieb der Bautätigkeit zunächst Beteiligten, ist ein Unding und ebenso der Versuch, das Werk unter Ausschaltung des Gewinnes allein auf gemeinnütziger oder öffentlicher Grundlage durchzuführen.

Ein wesentlicher Anteil an dem Reformwerk fällt den Behörden, namentlich den Gemeinden, zu. Überall stoßen wir auf ihren mächtigen, unmittelbaren oder mittelbaren, Einfluß auf die Erschließung von Bauland und die Entwicklung der Bautätigkeit. Sie treiben heute schon unter allen Umständen vielfach ohne es zu wissen und ohne es bewußt zu wollen, Boden- und Wohnungspolitik. Deshalb ist nicht erst die Forderung zu erheben, sie sollen Bodenpolitik und Wohnungspolitik betreiben, sondern es ist zu fordern, daß sie klar über die boden- und bauwirtschaftlichen Wirkungen ihrer Maßnahmen bewußte Boden- und Wohnungspolitik treiben.

Über dem ganzen Reformwerk walten herrschend die großen volkswirtschaftlichen Bewegungen, sie bestimmen seinen Erfolg oder Mißerfolg. Es gibt kein Schema für die Wohnungsreform, dessen Anwendung glücken muß. In unsere Einsicht, die die gegebenen Verhältnisse und Mittel und Personen zu verstehen weiß, in unsere Tatkraft und in unser Geschick, die Mittel und Personen zum gedeihlichen Werk zu verbinden wissen und schließlich in unser Glück, d. h. in diesem Fall die Übereinstimmung unseres Vorgehens mit den Wegen der wirtschaftlichen Entwicklung, ist auch das Schicksal der Wohnungsreform gelegt.

Redner-Liste.

(Die Zahlen bedeuten die Seiten.)

Abickes 154.

Barge 200. 217.
Barth 245.
Baumeister 241.
Baumert 156. 203. 265. 338.
Behrens 266.
Berthold 176. 217.
Bonne 156. 200.
Braun 154.
Braun, Lilli 261.
Brentano 175. 246.

Cohen 188.
Cohn 209.
Crüger 349.

Dalmatius 388.
Damaschke 154. 354.
Dombois 152.
Dornblüth 156.

Edinger 155. 270.
Erkelenz 197. 359.

Fischer 203.
Franke 156.
Freudenberg 188.
Fürth 184. 263.

Giesberts 194. 356. 361.
Gonser 383.
vom Grafen 357.

Graßmann 355.
Grunenberg 300.

Hallgarten 150. 275. 362. 363.
Harris 257.
Hartmann 186.
Hartwig 156. 159. 189. 199. 208. 348.
Heydweiller 276. 359.
Hoßfelder 156.
Hué 196.

Jaeger 235. 274.

Kampffmeyer 158. 259. 338.
Kindermann 269.
Knözinger 154.
Körte 260.
Koska 336.
Krumme 156.

Lang 154.
Lentze 267.
Liebrecht 295. 332.
Lohmann 151.
Lüders 156. 270.

v. Mangoldt 234. 240. 271. 276.
Martin 357.

Naumann 211. 392.
Neißer 377.

Oppenheimer 185. 363.

Passarge 327.
Piecq 240. 352.
Pohle 160. 214. 217.
Pohlmann 199.
Potthoff 271.

Röhrig 345. 359.

Carben 210.
Sarrazin 332.
Scheven 207.
Schneider 271.
Schönaich-Carolath 150. 158. 361.

Schirrmeister 257.
Schröder 335. 357.
Seidel 320. 360.
Simanowski 199.
Sinzheimer 175. 218. 271.
Steinhausen 155.
Stübben 271.
Südekum 175. 204.

Wagner 244.
Weber 156. 184.
Werner 159. 175. 240. 248. 275.
Werth 347.

Zanders 206.